

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

LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASI  
31 MARET 2014 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2013 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2014 DAN 2013 (TIDAK DIAUDIT)

# PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk

## Daftar Isi

## Halaman

### **LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN 31 MARET 2014(TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2013 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2014 dan 2013 (TIDAK DIAUDIT)**

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

#### **Informasi Tambahan:**

Daftar 1: Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk Saja

Daftar 2: Laporan Laba Rugi Komprehensif Entitas Induk Saja

Daftar 3: Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk Saja

Daftar 4: Laporan Arus Kas Entitas Induk Saja

Daftar 5: Informasi Investasi pada Entitas Anak dan Asosiasi

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 3 (TIGA) BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2014 DAN 2013  
PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

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

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 April 2014

Direktur Utama

Direktur

  


(Ir. Gatot Setyowaluyo) (DR. Teuku Sahir Syahali, MM, M.Ak)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Per 31 Maret 2014 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2013 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
<b>ASET</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Kas dan Setara Kas	2.d, 2.e, 2.f, 2.h, 3, 40	376,640,718,121	416,652,173,213
Piutang Usaha			
Pihak Ketiga			
<i>(Setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, masing-masing sebesar Rp4.514.817.948 dan Rp5.366.240.431)</i>	2.f, 2.y, 4	196,498,758,774	227,613,437,744
Piutang Lain-lain	2.f, 5	1,010,279,127	839,262,213
Persediaan			
<i>(Setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, masing-masing sebesar Rp2.618.925.740 dan Rp2.638.343.853)</i>			
Persediaan	2.i, 2.o, 6	5,954,272,108	5,488,985,261
Uang Muka	7	19,041,066,136	6,397,173,148
Pajak Dibayar di Muka dan Aset Pajak Kini	2.w, 2.y, 8	5,321,874,110	5,301,489,757
Biaya Dibayar di Muka	2.j, 9	1,930,504,604	4,423,249,674
Jumlah Aset Lancar		<u>606,397,472,980</u>	<u>666,715,771,010</u>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	2.f, 10	1,000,000,000	1,000,000,000
Piutang Usaha Pihak Ketiga	2.f, 2.y, 4	13,155,575,108	18,590,462,177
Aset Pajak Tangguhan	2.w, 36	104,436,700	110,730,629
Investasi pada Entitas Ventura Bersama	2.p, 12	53,698,732,837	53,608,641,834
Investasi pada Entitas Asosiasi	2.g, 13	203,233,046,160	203,620,340,088
Investasi Jangka Panjang Lainnya	2.f, 14	637,755,808	637,755,808
Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi	2.p, 2.q, 15	277,134,008	277,134,008
Aset Real Estat	2.k, 2.o, 16	180,253,078,391	193,086,658,163
Properti Investasi			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing Rp13.699.054.988 dan Rp10.563.246.196)</i>	2.l, 2.o, 2.x, 17	280,866,681,881	283,901,797,473
Aset Tetap			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp1.007.322.498.479 dan Rp968.633.331)</i>	2.m, 2.o, 2.x, 18	1,245,237,338,734	1,185,418,701,488
Aset Lain-lain	2.n, 19	19,041,029,837	20,108,000,096
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>1,997,504,809,464</u>	<u>1,960,360,221,764</u>
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><b>2,603,902,282,444</b></u>	<u><b>2,627,075,992,774</b></u>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Per 31 Maret 2014 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2013 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	2.f, 2.h, 20, 40	6,260,956,233	17,357,890,638
Pihak Ketiga	2.f, 20	22,439,597,987	14,465,485,793
Utang Lain-lain	2.f, 21	64,288,670,856	85,957,174,817
Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini	2.w, 2.y, 22	54,925,512,926	54,390,753,206
Beban Akrual	2.f, 23	60,500,277,287	59,742,009,602
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan - Jatuh Tempo Satu Tahun	2.t, 25	76,467,341,445	111,444,261,252
Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun	2.f, 24	45,000,000,000	100,000,000,000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>329,882,356,734</b>	<b>443,357,575,308</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			
Utang Bank Jangka Panjang	2.f, 24	180,000,000,000	140,000,000,000
Utang Obligasi	2.f, 2.s, 26	297,580,678,896	297,370,852,943
Pendapatan Diterima di Muka Jangka Panjang	2.t, 25	250,308,052,338	215,117,087,333
Liabilitas Pajak Tangguhan	2.w, 36	1,948,097,229	4,741,084,142
Uang Jaminan Diterima	27	5,367,894,461	8,328,150,312
Liabilitas Manfaat Karyawan	2.v, 2.y, 39	48,834,391,762	47,627,545,985
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>784,039,114,686</b>	<b>713,184,720,715</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>		<b>1,113,921,471,420</b>	<b>1,156,542,296,023</b>
<b>Ekuitas</b>			
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>			
<b>Modal Saham</b>			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp 500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp 250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C	29	400,000,000,000	400,000,000,000
Tambahan Modal Disetor	30	36,709,233,000	36,709,233,000
Pendapatan Komprehensif Lainnya	17	9,076,325,042	9,076,325,042
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		25,685,082,059	25,685,082,059
Belum Ditentukan Penggunaannya		917,045,255,943	897,379,711,296
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>1,388,515,896,044</b>	<b>1,368,850,351,397</b>
Kepentingan Nonpengendali	2.c, 28	101,464,914,980	101,683,345,353
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b>1,489,980,811,024</b>	<b>1,470,533,696,750</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>2,603,902,282,444</b>	<b>2,627,075,992,774</b>

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2014 Rp	2013 Rp
<b>Pendapatan Usaha</b>	2.h, 2.t, 31, 41	214,689,849,220	206,993,085,120
Beban Pokok Pendapatan	2.h, 2.t, 32	17,745,857,963	18,187,911,095
Beban Langsung	2.h, 2.t, 32	116,555,427,503	110,471,422,363
<b>Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung</b>		<u>134,301,285,466</u>	<u>128,659,333,459</u>
<b>Laba Bruto</b>		<u>80,388,563,754</u>	<u>78,333,751,661</u>
Pendapatan Bunga		4,178,142,279	2,598,404,207
Pendapatan Lainnya	2.t, 34	4,408,333,606	3,667,167,762
Beban Umum dan Administrasi	2.h, 2.t, 33, 41	(28,520,396,264)	(33,399,433,584)
Beban Penjualan	2.t, 33	(15,208,326,512)	(11,510,351,704)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	2.m, 18	18,940,000	--
Keuntungan (Kerugian) Selish Kurs - Bersih	2.d	(655,171,714)	1,932,088,236
Beban Lain-lain		(1,789,042,834)	(2,108,858,918)
Jumlah Beban Usaha		<u>(37,567,521,439)</u>	<u>(38,820,984,001)</u>
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>		42,821,042,315	39,512,767,661
Beban Pinjaman	35	(8,257,117,623)	(4,125,000,000)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	2.g, 13	(387,293,930)	(756,048,026)
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>		<u>34,176,630,762</u>	<u>34,631,719,635</u>
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>			
Kini	2.w, 2.x, 36	(17,516,209,472)	(7,402,381,736)
Tanggungan	2.w, 2.x, 36	2,786,692,984	(2,220,785,759)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		<u>(14,729,516,488)</u>	<u>(9,623,167,495)</u>
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>		<u>19,447,114,274</u>	<u>25,008,552,140</u>
<b>Pendapatan Komprehensif Lainnya</b>	17	--	--
<b>Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>		<u>19,447,114,274</u>	<u>25,008,552,140</u>
<b>LABA BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		19,665,544,647	25,438,965,313
Kepentingan Nonpengendali	2.c, 28	(218,430,373)	(430,413,173)
<b>JUMLAH</b>		<u>19,447,114,274</u>	<u>25,008,552,140</u>
<b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		19,665,544,647	25,438,965,313
Kepentingan Nonpengendali	2.c, 28	(218,430,373)	(430,413,173)
<b>JUMLAH</b>		<u>19,447,114,274</u>	<u>25,008,552,140</u>
<b>LABA BERSIH PER SAHAM DASAR</b>	2.z, 37	12	16

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	Dapat diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk							
	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Jumlah	Pendapatan Komprehensif Lainnya	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya				
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 31 Desember 2012	400,000,000,000	36,709,233,000	23,903,568,936	786,170,882,081	810,074,451,017	9,076,325,042	54,216,382,610	1,310,076,391,669
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	25,438,965,313	25,438,965,313	--	(430,413,173)	25,008,552,140
Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak	29	--	--	--	--	--	15,925,575,173	15,925,575,173
Saldo per 31 Maret 2013	<u>400,000,000,000</u>	<u>36,709,233,000</u>	<u>23,903,568,936</u>	<u>811,609,847,394</u>	<u>835,513,416,330</u>	<u>9,076,325,042</u>	<u>69,711,544,610</u>	<u>1,351,010,518,982</u>
Saldo per 31 Desember 2013	400,000,000,000	36,709,233,000	25,685,082,059	897,379,711,296	923,064,793,355	9,076,325,042	101,683,345,353	1,470,533,696,749
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	19,665,544,647	19,665,544,647	--	(218,430,373)	19,447,114,274
Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak	29	--	--	--	--	--	--	--
Saldo per 31 Maret 2014	<u>400,000,000,000</u>	<u>36,709,233,000</u>	<u>25,685,082,059</u>	<u>917,045,255,943</u>	<u>942,730,338,002</u>	<u>9,076,325,042</u>	<u>101,464,914,980</u>	<u>1,489,980,811,023</u>

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2014 Rp	2013 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan dari Pelanggan		252,057,513,129	253,059,089,771
Pembayaran kepada Pemasok		(132,658,736,157)	(147,689,860,994)
Pembayaran kepada Karyawan		(23,747,694,745)	(30,177,667,914)
Kas Dihasilkan dari Operasi		95,651,082,227	75,191,560,863
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(8,257,117,623)	(10,325,000,000)
Pembayaran Pajak Penghasilan		(15,059,582,524)	(20,023,679,458)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>72,334,382,080</u>	<u>44,842,881,405</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Penerimaan Bunga		4,178,142,279	2,598,404,207
Hasil Penjualan Aset Tetap		18,940,000	--
Penempatan Investasi		--	(228,961,832,868)
Perolehan Aset Tetap		(101,542,919,452)	(122,168,030,079)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(97,345,837,173)</u>	<u>(348,531,458,740)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Penerimaan Utang Bank		--	100,000,000,000
Pembayaran Utang Bank		(15,000,000,000)	(15,000,000,000)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		<u>(15,000,000,000)</u>	<u>85,000,000,000</u>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		<u>(40,011,455,093)</u>	<u>(218,688,577,335)</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>		416,652,173,213	553,221,981,521
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>		<u><b>376,640,718,120</b></u>	<u><b>334,533,404,186</b></u>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:</b>			
Kas		1,643,471,018	996,055,840
Bank		96,337,227,103	195,199,503,346
Deposito Berjangka		278,660,020,000	138,337,845,000
<b>Jumlah</b>		<u><b>376,640,718,121</b></u>	<u><b>334,533,404,186</b></u>

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

# PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

### 1. Umum

---

#### 1.a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 34 tanggal 8 September 1992 dari Notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 49 tanggal 6 Mei 2010, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-40648.A.H.01.02 Tahun 2010 tanggal 18 Agustus 2010.

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

Dengan Surat Ketua Bapepam No. S-1915/PM/2004 tanggal 22 Juni 2004, maka Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Perseroan melakukan Penawaran Umum kepada masyarakat sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus rupiah) setiap saham telah menjadi efektif, sehingga berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2004 yang dibuat oleh PT Adimitra Transferindo selaku biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan. Pada tanggal 2 Juli 2004, Perusahaan melakukan *go public* dan mengganti statusnya menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dengan status kepemilikan saham 72% oleh Pemda DKI Jakarta, 18% oleh PT Pembangunan Jaya dan 10% oleh masyarakat. Langkah *go public* ini dilakukan dalam rangka meningkatkan kinerja Perusahaan serta menciptakan sebuah *Good Governance*. Kinerja dan citra yang positif ini akan memacu Perusahaan untuk terus tumbuh dan berkembang secara sehat di masa depan.

Perusahaan berdomisili di Jakarta. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Gedung Ecovention, Jl. Lodan Timur No. 7 Kel Ancol, Kec Pademangan, Jakarta Utara.

Sesuai dengan pasal 3 (tiga) Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

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

Pada saat ini Perusahaan berusaha dalam bidang:

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anak per 31 Maret 2014 dan 2013 masing-masing adalah 884 dan 899 karyawan (tidak diaudit).

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2014 dan 2013 adalah sebagai berikut:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Komisaris Utama	: Ermaya Suradinata *)	Nurfakih Wirawan *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Chatarina Soerjowati	Trisna Muliadi Sarwo Handayani
Komisaris Independen	: H. KRMH Daryanto M. Mangoenpratolo Yosodiningrat	H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
Direktur Utama	: Gatot Setyowaluyo	Budi Karya Sumadi
Direktur	: Harianto Badjoeri Winarto Budiwidiantoro Arif Nugroho Teuku Sahir Syahali Muhammad Haryo Yuniarto	Harianto Badjoeri Winarto Budiwidiantoro Arif Nugroho

\*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ketua	: H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat	H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
Anggota	: Waluyo, S.E., M.M.	Waluyo, S.E., M.M.
Anggota	: H. Sukarjono, S.E.	H. Sukarjono, S.E.

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sekretaris Perusahaan	: Farida Kusuma	Farida Kusuma

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ketua	: Ellen Gaby Tulangow	Yosef S. Nugroho

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris Dewan Direksi untuk periode-periode yang berakhir 31 Maret 2014 dan 2013, masing-masing sebesar Rp1.517.190.000 dan Rp1.231.125.000.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**1.b. Entitas Anak**

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

Perusahaan Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
					Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp	Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99.99	1,058,895,300,504	24,303,759,535	1,048,993,187,899	142,098,939,932
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95.48	31,834,729,665	(392,705,389)	29,489,687,149	(881,181,193)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	131,479,120,336	108,161,692	215,982,752,529	(930,750,900)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih	2010	65.00	47,377,564,006	(430,637,762)	47,821,235,734	(4,455,232,321)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60.00	211,153,543,215	(124,954,010)	211,308,737,225	(1,215,767,940)
PT Taman Impian (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	7,793,659,902	(476,429,058)	8,263,778,063	(425,108,235)

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

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

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

Pada tahun 2010, Perusahaan bersama dengan PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) mendirikan PT Sarana Tirta Utama (PT STU) yang bergerak dibidang jasa, khususnya menyelenggarakan penjernihan dan pengelolaan air bersih dan limbah, pengadaan dan penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih.

Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan presentase kepemilikan sebesar 60% dan 40%.

Pada tahun 2012, PT TIJA bersama dengan PT JA mendirikan PT Taman Impian (PT TI) dengan presentase kepemilikan masing-masing sebesar 99% dan 1 %.

**1.c. Penawaran Umum Saham Perusahaan**

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

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan total nilai sebesar Rp200.000.000.000 (Rupiah penuh) pada tahun 2007 yang dibagi atas 2 (dua) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tenor (Tahun)	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1.	Obligasi Seri A	80,000	3	27-Jun-2007	27-Jun-2010	Sudah Lunas
2.	Obligasi Seri B	120,000	5	27-Jun-2007	27-Jun-2012	Sudah Lunas

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan total nilai sebesar Rp300.000.000.000 (Rupiah penuh) pada tahun 2012 yang dibagi atas 2 (dua) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tenor (Tahun)	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1.	Obligasi Seri A	100,000	3	17-Des-12	17-Des-15	Belum Lunas
2.	Obligasi Seri B	200,000	5	17-Des-12	17-Des-17	Belum Lunas

**2. Kebijakan Akuntansi**

**2.a. Pernyataan Kepatuhan**

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

**2.b. Dasar Pengukuran dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

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

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

Standar Akuntansi Baru

Standar akuntansi baru atau penyesuaian atas standar akuntansi yang wajib diterapkan untuk pertama kalinya untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2013, yang relevan terhadap Perusahaan adalah penyesuaian atas PSAK 60 (Revisi 2010) "Instrumen Keuangan: Pengungkapan". Perusahaan telah mengevaluasi dampak yang ditimbulkan dan penyesuaian PSAK 60 tersebut tidak material terhadap laporan keuangan.

Sementara itu, Revisi atas PSAK 38, "Kombinasi Bisnis pada Entitas Sepengendali" dan pencabutan atas PSAK 51, "Akuntansi Kuasi-Reorganisasi" yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2013 tidak relevan, serta tidak menghasilkan perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak terhadap jumlah yang dilaporkan untuk periode berjalan atau tahun sebelumnya.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

- (i) Kekuasaan yang melebihi 50% hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;
- (ii) Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- (iii) Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar dewan direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau
- (iv) Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat pengurus.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.d. Transaksi Dalam Mata Uang Asing**

1. Mata uang fungsional dan penyajian  
Mata uang fungsional dan mata uang penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan menggunakan mata uang Rupiah. Sedangkan penyajian laporan keuangan atas kegiatan di luar negeri menggunakan mata uang negara setempat.
2. Transaksi dan Saldo  
Transaksi-transaksi dalam tahun berjalan yang menggunakan mata uang yang bukan Rupiah dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang yang bukan Rupiah disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 nilai tukar yang digunakan adalah sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
USD	11.404,00	9.719,00
EUR	15.674,23	12.424,00

**2.e. Setara Kas**

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

**2.f. Aset dan Liabilitas Keuangan**

Aset Keuangan

Aset keuangan dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan tersedia untuk dijual. Klasifikasi ini tergantung dari tujuan perolehan aset keuangan tersebut. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat awal pengakuannya.

**Pinjaman yang diberikan dan piutang**

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

Pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, Perusahaan mempunyai kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

**Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo**

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

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

Pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, Perusahaan mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo

**Aset keuangan tersedia untuk dijual**

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

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

### Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dikelompokkan ke dalam kategori yaitu, liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

### **Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi**

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

Pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, Perusahaan dan Entitas Anak memiliki utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, pinjaman bank, dan utang obligasi yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

### Penyisihan kerugian penurunan nilai aset keuangan

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

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

### Estimasi nilai wajar

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

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

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

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

Aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, disajikan sebesar nilai tercatat yang nilainya mendekati nilai wajar pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013.

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

Perusahaan mencatat investasi pada entitas asosiasi, yaitu suatu entitas, termasuk entitas nonkorporasi seperti persekutuan, dimana Perusahaan mempunyai pengaruh signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

### **2.h. Transaksi dengan Pihak-Pihak yang Berelasi**

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

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

### **2.i. Persediaan**

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

### **2.j. Biaya Dibayar di Muka**

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

### **2.k. Aset Real Estat**

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

**2.l. Properti Investasi**

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

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

	<u>Tahun</u>
Bangunan	10-25
Sarana dan Prasarana	5

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

**2.m. Aset Tetap**

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

### **2.n. Aset Lain-lain**

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

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

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

### **2.o. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

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

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

### **2.p. Akuntansi Ventura Bersama**

#### Ventura Bersama - Pengendalian Bersama Entitas

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

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

Venturer mengakui bagian partisipasinya dalam pengendalian bersama entitas dengan menggunakan metode ekuitas. Kontribusi Perusahaan atas ventura bersama tersebut dibukukan dalam akun "Investasi Ventura Bersama" dan "Aset Ventura Bersama" serta bagian atas laba (rugi) bersih dalam akun "Bagian Laba (Rugi) Ventura Bersama".

### **2.q. Aset Kerjasama Operasi (KSO)**

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

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

## 2.r. **Biaya Emisi Saham**

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

## 2.s. **Biaya Emisi Obligasi**

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

## 2.t. **Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari usaha sarana papan (properti) diakui dengan metode *full accrual*, jika seluruh syarat berikut dipenuhi:

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

Pengakuan pendapatan atas penjualan apartement diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

- a. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- b. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- c. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

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

Pengakuan penjualan barang dan jasa diakui pada saat barang atau jasa diserahkan atau diberikan dan kepemilikannya telah beralih kepada pelanggan.

Pendapatan dari penjualan tiket diakui sebagai pendapatan pada saat tiket tersebut telah dijual.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual (*accrual basis*).

### **2.u. Kapitalisasi Biaya Pinjaman**

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

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

### **2.v. Imbalan Pasca Kerja**

#### Program Iuran Pasti

Dalam program iuran pasti kewajiban Perusahaan untuk setiap periode telah ditentukan oleh jumlah yang dibayarkan pada periode tersebut. Oleh karena itu, tidak diperlukan asumsi aktuarial untuk mengukur kewajiban atau beban dan tidak ada kemungkinan keuntungan atau kerugian aktuarial.

Perusahaan mengakui iuran terutang untuk program iuran pasti atas jasa pekerja:

- a. Sebagai liabilitas (beban terakru), setelah dikurangi dengan iuran yang telah dibayar. Jika iuran tersebut melebihi iuran terutang untuk jasa sebelum akhir periode pelaporan, maka Perusahaan mengakui kelebihan tersebut sebagai aset (beban dibayar dimuka) sepanjang kelebihan tersebut akan mengurangi pembayaran iuran masa depan atau dikembalikan; dan
- b. Sebagai beban, kecuali jika PSAK lain mensyaratkan atau mengizinkan iuran tersebut termasuk dalam biaya perolehan aset.

#### Program Pensiun Imbalan Pasti

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

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

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

### Imbalan Pasca Kerja Lainnya

Perusahaan dan Entitas Anak membukukan imbalan pasca kerja lainnya untuk karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan yang berlaku.

Perhitungan imbalan manfaat karyawan lainnya menggunakan metode *projected unit credit*. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi jumlah lebih besar diantara 10% dari nilai kini imbalan pasti dan 10% nilai wajar aset program diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut. Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau *vested* dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut *vested*.

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

### **2.w. Pajak Penghasilan**

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

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

### Pajak Penghasilan Tidak Final

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

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

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

### Pajak Penghasilan Final

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

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

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

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

### **2.x. Sewa**

Klasifikasi sewa yang digunakan dalam standar ini didasarkan atas sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*. Risiko termasuk kerugian dari kapasitas tidak terpakai atau keusangan teknologi dan variasi imbal hasil karena perubahan kondisi

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

ekonomi. Manfaat dapat tercermin dari ekspektasi operasi yang menguntungkan selama umur ekonomis aset dan keuntungan dari kenaikan nilai atau realisasi dari nilai residu.

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

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

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

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

### **2.y. Penggunaan Estimasi**

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

#### Estimasi Umur Manfaat

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

#### Imbalan Pascakerja

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

#### Penyisihan Penurunan Nilai Piutang

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

#### Pajak Penghasilan

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

#### Provisi dan Kontinjensi

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 31 Maret 2014, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**2.z. Laba per Saham**

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.996 untuk tahun 2013 dan 2012.

**2.aa. Informasi Segmen**

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

**3. Kas dan Setara Kas**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
<b>Kas</b>	1,643,471,018	2,563,980,206
<b>Bank</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	1,502,492,079	6,094,344,907
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	54,122,691,467	66,449,886,575
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	17,148,626,013	32,284,736,643
PT Bank Central Asia Tbk	14,777,276,952	19,564,381,614
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4,013,711,273	7,139,564,294
PT Bank Permata Tbk	697,281,856	536,249,719
PT Bank Mega Tbk	475,174,032	385,737,233
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	473,563,307	472,227,717
PT Bank Yudha Bakti	131,139,822	130,587,916
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
(2014: USD 123,071.21; 2013: USD 121,367.35)	1,403,504,079	1,479,346,629
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		
(2014 : USD 1,903.98; 2013 : USD 2,233.98)	21,712,988	27,229,982
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
(2014 : EUR 100,167.81 ; 2013 : EUR 100,182.68)	1,570,053,235	1,685,216,940
	<u>96,337,227,103</u>	<u>136,249,510,169</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
<b>Deposito Berjangka</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	12,000,000,000	10,000,000,000
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	90,050,000,000	86,050,000,000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	87,000,000,000	71,500,000,000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	71,500,000,000	71,500,000,000
PT Bank BTPN	--	10,000,000,000
PT Bank BNI Syariah	--	10,000,000,000
PT Bank ICB Bumiputera	5,000,000,000	5,000,000,000
PT Bank Bukopin Tbk	4,500,000,000	4,585,987,838
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2014 :USD 655,000; 2013 : USD 655,000)	7,469,620,000	7,983,795,000
PT Bank Muamalat (2014 : USD 100,000 ; 2013 : USD 100,000)	1,140,400,000	1,218,900,000
	<u>278,660,020,000</u>	<u>277,838,682,838</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<b><u>376,640,718,121</u></b>	<b><u>416,652,173,213</u></b>
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	3,00%-9,50%	3,00% - 9,00%
Dolar Amerika Serikat	1,00%-2,00%	1,00% - 1,50%

**4. Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Lim Suhendra	9,836,900,080	9,492,309,515
Simon Lim	5,298,092,487	4,643,800,000
PT Indonesia Marine Transportation	4,077,000,000	4,077,000,000
Tju Walliat Heri	3,716,454,555	5,147,863,644
Erni Ersan	3,636,363,639	4,090,909,093
Mulia Widjaja	3,612,555,375	4,168,333,125
Ng Kim Tjai	3,251,625,000	3,751,875,000
Ho Wai Kwan	3,233,536,368	4,311,381,822
Ho Wai Lin	3,233,536,367	4,311,381,821
Ho Wai Ling	3,195,736,368	4,260,981,822
Jo Harsono Bowo	3,001,500,000	3,751,875,000
Tamboronko	3,001,500,000	3,751,875,000
Liu Chang Qing	2,562,083,348	3,153,333,344
Suwarty Ningsih Lay	2,457,836,034	2,457,836,034
Siek Ming Thung	2,310,000,000	3,176,250,000
PT Mata Elang International Stadium	2,199,750,000	4,399,500,000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	155,544,682,209	182,623,635,133
Jumlah	<u>214,169,151,830</u>	<u>251,570,140,352</u>
<i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	<u>(4,514,817,948)</u>	<u>(5,366,240,431)</u>
Jumlah Bersih Piutang Usaha	<u>209,654,333,882</u>	<u>246,203,899,921</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
<i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>	13,155,575,108	18,590,462,177
Jumlah Pihak Ketiga	<u>196,498,758,774</u>	<u>227,613,437,744</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>196,498,758,774</u></b>	<b><u>227,613,437,744</u></b>

- Merupakan piutang usaha Perusahaan dan Entitas Anak kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.
- Manajemen telah membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan penilaian secara individual atas masing-masing debitur.
- Piutang usaha jangka panjang Pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.
- Pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, Perusahaan membukukan penyisihan kerugian penurunan nilai piutang atas piutang yang jatuh tempo melebihi 1 (satu) tahun masing-masing sebesar Rp4.514.817.948 dan Rp5.366.240.431. Perhitungan tersebut didasarkan pada metode pendiskontoan dengan memperhitungkan jadwal pembayaran piutang.
- Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Belum Jatuh Tempo	188,835,213,797	215,757,395,612
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	5,490,619,853	10,763,137,868
31 s/d 60 hari	1,093,860,357	9,239,864,448
61 s/d 90 hari	1,018,145,298	2,090,268,276
> 90 hari	<u>17,731,312,525</u>	<u>13,719,474,148</u>
Pihak Ketiga	214,169,151,830	251,570,140,352
<i>Dikurangi:</i>		
<i>Bagian Jangka Panjang</i>	(13,155,575,108)	(18,590,462,177)
<i>Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	<u>(4,514,817,948)</u>	<u>(5,366,240,431)</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>196,498,758,774</u></b>	<b><u>227,613,437,744</u></b>

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Saldo Awal Tahun	5,366,240,432	5,994,372,392
Penambahan	892,458,238	6,981,760,603
Pemulihan	<u>(1,743,880,722)</u>	<u>(7,609,892,563)</u>
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b><u>4,514,817,948</u></b>	<b><u>5,366,240,432</u></b>

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**5. Piutang Lain-lain**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Pihak Ketiga		
Bunga Deposito dan Obligasi	785,684,639	618,218,409
Operasional	145,402,652	141,851,968
Lain-lain	79,191,836	79,191,836
<b>Jumlah</b>	<b>1,010,279,127</b>	<b>839,262,213</b>

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

Bunga deposito merupakan bunga yang masih harus diterima atas penempatan deposito berjangka Perusahaan di bank, sedangkan bunga obligasi yang masih harus diterima atas penempatan obligasi PLN yang dimiliki sampai dengan jatuh tempo.

**6. Persediaan**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Suku Cadang	6,822,581,353	6,699,624,742
Makanan dan Minuman	902,022,229	558,663,849
Supplies	427,926,268	538,899,475
Alat Tulis	209,624,900	204,953,575
Minyak Pelumas	109,177,905	100,894,787
Barang Dagangan	99,332,338	24,292,686
<b>Sub Jumlah</b>	<b>8,570,664,993</b>	<b>8,127,329,114</b>
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(2,616,392,885)</i>	<i>(2,638,343,853)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>5,954,272,108</b>	<b>5,488,985,261</b>

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

Per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, Manajemen telah melakukan asuransi atas persediaan yang tergabung dalam asuransi aset tetap (Catatan 18) kepada pihak ketiga dan tidak terdapat persediaan milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

**7. Uang Muka**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Uang Muka Operasional	16,444,269,485	3,946,125,907
Uang Muka Pesangon Karyawan	2,596,796,651	2,451,047,241
<b>Jumlah</b>	<b>19,041,066,136</b>	<b>6,397,173,148</b>

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Pajak Dibayar di Muka		
Pajak Hiburan	4,133,798,637	4,172,395,599
Pajak Pertambahan Nilai	691,557,870	670,420,363
PPH Pasal 23	26,901,844	--
Aset Pajak Kini		
PPH Pasal 28 A		
PT Seabreeze Indonesia	335,109,347	324,167,383
PT Sarana Tirta Utama	134,506,412	134,506,412
<b>Jumlah</b>	<b>5,321,874,110</b>	<b>5,301,489,757</b>

**9. Biaya Dibayar di Muka**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Asuransi	1,179,601,208	2,146,656,801
Operasional	750,903,396	805,263,397
Lain-lain	--	1,471,329,476
<b>Jumlah</b>	<b>1,930,504,604</b>	<b>4,423,249,674</b>

Biaya dibayar di muka operasional tahun 2014 dan 2013 terutama merupakan biaya dibayar di muka atas lisensi pemutaran film empat dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra, sampai dengan Mei 2013 (catatan 42.1). Biaya dibayar di muka lain-lain merupakan pembayaran atas Penghasilan Dasar Pensiun (PHDP) dan Pajak Bumi Bangunan (PBB).

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

Merupakan kepemilikan atas obligasi Perusahaan Listrik Negara (PLN) seri B sejak bulan Juni 2006, dengan tujuan dimiliki hingga jatuh tempo sebesar Rp1.000.000.000, tingkat bunga 13% - 14,25% per tahun dan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan, dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dan akan jatuh tempo pada tahun 2021.

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

Piutang kepada PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP) sebesar Rp1.000.000.000 dan PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (PT KEK) sebesar Rp500.000.000, sehingga total piutang lain-lain pihak berelasi Rp1.500.000.000, di tahun 2012. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jangka waktu pengembalian dan tanpa jaminan. Pinjaman ini sudah dilunasi pada bulan Maret 2013.

**12. Investasi pada Entitas Ventura Bersama**

Merupakan penempatan pada entitas ventura bersama untuk proyek Apartemen the Coastal dengan PT Jaya Real Property (JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Adapun penempatan tersebut merupakan penyerahan tanah reklamasi Ancol Barat seluas 38.600 m2 (Catatan 17), dengan nilai perolehan sebesar Rp56.712.074.210. Perusahaan mencatat bagian laba bersih atas entitas ventura bersama periode 2014 sebesar Rp90.091.003 dan bagian rugi sebesar Rp2.421.196.033 pada periode 2013. Adapun rincian mutasi periode 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 sebagai berikut:

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Apartemen The Coastal	53,608,641,834	56,029,837,867
Bagian Rugi Bersih Periode Berjalan	90,091,003	(2,421,196,033)
<b>Nilai Bersih</b>	<b>53,698,732,837</b>	<b>53,608,641,834</b>

**13. Investasi pada Entitas Asosiasi**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok	171,185,733,965	171,466,914,472
PT Jakarta Tollroad Development	28,886,583,823	28,893,230,788
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	1,966,894,786	1,741,701,116
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	808,625,831	802,850,861
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	75,488,526	391,989,831
PT Jaya Kuliner Lestari	309,719,229	323,653,020
<b>Investasi pada Entitas Asosiasi</b>	<b>203,233,046,160</b>	<b>203,620,340,088</b>

Mutasi investasi pada entitas asosiasi per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok		
Saldo Awal	171,466,914,472	80,859,286,105
Penambahan Investasi	--	92,000,000,000
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	(281,180,507)	(1,392,371,633)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>171,185,733,965</b>	<b>171,466,914,472</b>
PT Jakarta Tollroad Development		
Saldo Awal	28,893,230,788	20,078,261,076
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas Asosiasi	(6,646,965)	8,814,969,712
<b>Saldo Akhir</b>	<b>28,886,583,823</b>	<b>28,893,230,788</b>
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation		
Saldo Awal	1,741,701,116	1,726,787,101
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	225,193,670	14,914,015
<b>Saldo Akhir</b>	<b>1,966,894,786</b>	<b>1,741,701,116</b>
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta		
Saldo Awal	802,850,861	895,748,620
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas Asosiasi	5,774,970	(92,897,759)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>808,625,831</b>	<b>802,850,861</b>
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner		
Saldo Awal	391,989,831	630,624,595
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	(316,501,305)	(238,634,764)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>75,488,526</b>	<b>391,989,831</b>
PT Jaya Kuliner Lestari		
Saldo Awal	323,653,020	--
Penambahan Investasi	--	500,000,000
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	(13,933,791)	(176,346,980)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>309,719,229</b>	<b>323,653,020</b>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013:

Entitas Asosiasi	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
					Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp	Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	Jakarta	Infrastruktur jalan	2011	50	342,483,248,259	(562,361,013)	343,069,264,589	(2,784,743,267)
PT Jakarta Tollroad Development	Jakarta	Jalan Tol	2012	25.6372	472,874,165,036	(25,927,081)	112,350,473,125	34,383,565,702
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (Philindo)	Jakarta	Perhotelan	1969	50	5,242,183,243	450,387,341	4,453,888,970	29,828,029
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEK)	Jakarta	Pembangunan dan jasa	2011	25	3,430,638,684	23,099,883	3,407,538,801	(371,591,037)
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	Jakarta	Kuliner, Restoran	2012	25	1,713,299,598	(1,266,005,220)	2,979,304,818	(954,539,056)
PT Jaya Kuliner Lestari	Jakarta	Kuliner, Restoran	2013	25	26,918,178,414	(55,735,162)	27,606,403,462	(705,387,920)

**14. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16.75%	637,755,808	637,755,808
<b>Jumlah</b>			<b>637,755,808</b>	<b>637,755,808</b>

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

	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Sea World	247,161,551	247,161,551
Cable Car	29,972,457	29,972,457
<b>Jumlah</b>	<b>277,134,008</b>	<b>277,134,008</b>

- Kerjasama yang dilakukan dengan PT Sea World Indonesia (PT SWI) d/h PT Laras Tropika Nusantara, merupakan KSO dalam bentuk *Build Operate and Transfer (BOT)* atas proyek *Sea World*, dimana Perusahaan akan menerima bagi hasil atas pendapatan selama masa perjanjian. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan menyerahkan lahan untuk dibangun dan pada akhir perjanjian yaitu tanggal 21 September 2014, PT SWI akan menyerahkan bangunan tersebut kepada Perusahaan (Catatan 42.a).
- Kerjasama yang dilakukan dengan PT Karsa Surya Indonusa (PT KSI) merupakan KSO dalam bentuk BOT atas proyek *Cable Car*, dimana Perusahaan akan menerima bagi hasil atas pendapatan selama masa perjanjian. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan menyerahkan lahan untuk dibangun dan pada akhir perjanjian, PT KSI akan menyerahkan bangunan tersebut kepada Perusahaan (Catatan 42.d).

**16. Aset Real Estat**

	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Tanah Belum Dikembangkan	114,851,179,804	137,500,747,471
Rumah Tinggal Siap Dijual	29,545,354,283	37,795,020,833
Tanah Siap Dijual	21,872,464,476	3,806,810,031
Tanah Sedang Dikembangkan	13,161,186,483	13,161,186,483
Tanah Reklamasi Pantai Ancol Barat	822,893,345	822,893,345
<b>Jumlah</b>	<b>180,253,078,391</b>	<b>193,086,658,163</b>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Mutasi tanah belum dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
31 Maret 2014	137,500,747,471	750,000,000	750,000,000	(22,649,567,667)	114,851,179,804
31 Desember 2013	109,030,421,790	65,314,108,626	-	(36,843,782,946)	137,500,747,471

Reklasifikasi tanah belum dikembangkan diperiode 31 Maret 2014 merupakan tanah di rumah tinggal siap dijual "Coastavilla" yang telah selesai di tahun 2014.

Mutasi tanah sedang dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
31 Maret 2014	13,161,186,483	--	--	--	13,161,186,483
31 Desember 2013	13,843,434,314	2,486,928,236	3,169,176,067	--	13,161,186,483

Mutasi tanah siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
31 Maret 2014	3,806,810,031	--	4,583,913,222	22,649,567,667	21,872,464,476
31 Desember 2013	61,250,018,220	1,117,697,091	38,506,007,551	(20,054,897,729)	3,806,810,031

Reklasifikasi tanah siap dijual di tahun 2013 yang merupakan bangunan Apartemen Northland sampai dengan 31 Desember 2013.

Mutasi rumah tinggal siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
31 Maret 2014	37,795,020,833	--	8,249,666,549	--	29,545,354,283
31 Desember 2013	54,975,980,494	116,793,265,584	190,872,905,921	56,898,680,675	37,795,020,833

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

Lokasi	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan	Luas Tanah	Nilai Perolehan
	m <sup>2</sup>	Rp	m <sup>2</sup>	Rp
Ancol Barat	173,639	85,392,570,474	173,818.72	86,222,416,794
Ancol Timur	5,040	11,011,815,828	13,605.00	32,831,537,175
Marunda	26,957	18,446,793,502	26,957.00	18,446,793,502
<b>Jumlah</b>	<b>205,635.72</b>	<b>114,851,179,804</b>	<b>214,380.72</b>	<b>137,500,747,471</b>

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

Lokasi	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan	Luas Tanah	Nilai Perolehan
	m <sup>2</sup>	Rp	m <sup>2</sup>	Rp
Ancol Timur	89,525.02	11,719,941,972	89,525.02	11,719,941,972
Tugu Permai	9,895.00	1,441,244,511	9,895.00	1,441,244,511
<b>Jumlah</b>	<b>99,420.02</b>	<b>13,161,186,483</b>	<b>99,420.02</b>	<b>13,161,186,483</b>

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Lokasi	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan	Luas Tanah	Nilai Perolehan
	m2	Rp	m2	Rp
Pademangan	108.00	474,921,314	108.00	474,921,314
Ancol Timur	14,516.56	19,916,912,852	6,446.56	1,851,258,407
Ancol Barat	2,193.92	944,603,284	2,193.92	944,603,284
Tugu Permai	1,960.00	389,096,427	1,960.00	389,096,427
Sunter	1,585.00	146,930,599	1,585.00	146,930,599
<b>Jumlah</b>	<b>20,363.48</b>	<b>21,872,464,476</b>	<b>12,293.48</b>	<b>3,806,810,031</b>

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

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

Pada tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 luas tanah aset real estat Perusahaan masing-masing adalah + 332.949,72 m<sup>2</sup> dan + 333.264,72 m<sup>2</sup> yang terletak di Jakarta Utara yaitu kawasan Ancol Barat, Ancol Timur, Pademangan (Jl. RE. Martadinata) dan Tugu Permai (Kelurahan Koja Utara, Tanjung Priok) dan jumlah rumah tinggal yang siap dijual pada 31 Maret 2014 dan 2012 masing-masing sebanyak 21 (dua puluh satu) dan 58 (lima puluh delapan) unit di kawasan Ancol Barat.

Tanah Perusahaan di Kelurahan Tugu Utara, Jakarta Utara dengan HGB No. 5819 dan 5820 dengan nilai perolehan masing-masing sebesar Rp1.830.340.938,- pada tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 tercatat atas nama pemegang saham Perusahaan.

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.600 masing-masing pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 tercatat atas nama PT Regional Engineering and Aluminium Manufacturing and Co.

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

Pada tanggal 31 Maret 2014, aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Bangun Askrida dan PT Asuransi Himalaya, yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko kebakaran dan bencana alam dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp34.066.450.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

Penambahan aset real estat melalui utang usaha pada periode yang berakhir 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp3.264.660.493 dan Rp3.222.430.518 (Catatan 20).

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

**17. Properti Investasi**

	2014				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Maret Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	4,545,198,786	--	--	--	4,545,198,786
Bangunan	289,811,276,683	--	--	--	289,811,276,683
Sarana dan Prasarana	108,568,200	--	--	--	108,568,200
Jumlah	294,465,043,669	--	--	--	294,465,043,669
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	10,462,552,996	3,034,459,342	--	--	13,497,012,338
Sarana dan Prasarana	100,693,200	656,250	--	--	101,349,450
Jumlah	10,563,246,196	3,035,115,592	--	--	13,598,361,788
<b>Nilai Buku</b>	<b>283,901,797,473</b>				<b>280,866,681,881</b>
<b>2013</b>					
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	388,213,797	4,104,985,019	--	51,999,970	4,545,198,786
Bangunan	181,700,676,687	108,110,599,996	--	--	289,811,276,683
Sarana dan Prasarana	108,568,200	--	--	--	108,568,200
Jumlah	182,197,458,684	112,215,585,015	--	51,999,970	294,465,043,669
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	844,984,359	9,617,568,637	--	--	10,462,552,996
Sarana dan Prasarana	98,068,200	2,625,000	--	--	100,693,200
Jumlah	943,052,559	9,620,193,637	--	--	10,563,246,196
<b>Nilai Buku</b>	<b>181,254,406,125</b>				<b>283,901,797,473</b>

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

Pada tahun 2012, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengalihan Bangunan *Music Stadium* antara Perusahaan dengan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, terdapat penyerahan 1 bangunan, mesin, peralatan, sarana dan prasarana yang melekat didalamnya atas proyek *Ancol Beach City*, hasil kerjasama operasi dengan metode *Build, Transfer and Operation* (BTO). Penyerahan dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama senilai Rp123.014.400.000 berdasarkan *appraisal value* tertanggal 30 September 2012, sedangkan tahap kedua, telah diserahkan tanggal 16 Juli 2013 dengan nilai Rp108.070.600.000 berdasarkan *appraisal value* tertanggal 16 Juli 2013. *Appraisal value* dilakukan oleh penilai independen Maulana, Andesta dan Rekan.

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan *Music Stadium* No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan 31 Juli 2013, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Pada tahun 2012, penambahan properti investasi terutama merupakan bangunan *Exhibition Hall*, Ecovention Ancol yang akan digunakan untuk tujuan disewakan kepada pihak ketiga. Bangunan ini merupakan reklafikasi dari aset tetap yang selesai pada tahun 2012 (catatan 18).

Pada tahun 2013 terdapat tanah yang direklasifikasi dari aset tetap menjadi properti investasi sebesar Rp51.999.970 yang disewakan untuk kios souvenir dan makanan.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Beban penyusutan sebesar Rp3.035.115.592 dan Rp1.843.279.156 masing-masing 31 Maret 2014 dan 2013 (Catatan 32) dicatat sebagai bagian dari beban langsung.

Pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013, Manajemen telah melakukan asuransi atas properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam asuransi aset tetap (Catatan 18) dan tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan nilai wajar yang signifikan pada bangunan *Exhibition Hall*, *Ecovention Ancol* pada tahun 2013.

**18. Aset Tetap**

	2014				31 Maret Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	11,147,662,478	--	--	--	11,147,662,478
Bangunan	491,673,978,421	58,927,321	--	--	491,732,905,742
Sarana dan Prasarana	566,809,794,238	1,158,684,999	--	--	567,968,479,237
Mesin dan Perlengkapan	511,359,737,404	269,504,043	--	--	511,629,241,447
Peralatan	58,233,902,974	1,072,874,812	25,416,486	--	59,281,361,300
Kendaraan	10,623,072,816	1,102,000,000	--	--	11,725,072,816
Kapal	3,885,825,510	--	--	--	3,885,825,510
Binatang	2,679,761,678	--	--	--	2,679,761,678
<b>Aset Dalam Penyelesaian</b>					
Tanah	253,066,304,244	65,492,563,790	--	32,449,920,313	351,008,788,347
Bangunan	182,756,948,788	9,680,919,344	--	(13,250,985,967)	179,186,882,165
Sarana dan Prasarana	26,022,140,101	11,477,464,731	--	10,564,740,095	48,064,344,927
Mesin dan Perlengkapan	35,792,904,719	8,194,864,803	--	(29,763,674,441)	14,224,095,081
Peralatan	--	--	--	--	--
Kendaraan	--	--	--	--	--
Jumlah	2,154,052,033,370	98,507,803,843	25,416,486	--	2,252,534,420,727
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	172,559,328,165	7,460,655,806	--	--	180,019,983,971
Sarana dan Prasarana	378,493,448,941	18,849,302,465	--	--	397,342,751,406
Mesin dan Perlengkapan	352,213,888,365	11,204,088,351	--	--	363,417,976,716
Peralatan	50,661,234,271	885,583,291	25,416,486	--	51,521,401,076
Kendaraan	8,764,723,363	236,476,174	--	--	9,001,199,537
Kapal	3,779,521,078	8,801,566	--	--	3,788,322,644
Binatang	2,161,187,699	44,258,944	--	--	2,205,446,643
Jumlah	968,633,331,882	38,689,166,597	25,416,486	--	1,007,297,081,993
<b>Nilai Buku</b>	<b>1,185,418,701,488</b>				<b>1,245,237,338,734</b>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	2013				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Maret
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	11,199,662,448	--	--	(51,999,970)	11,147,662,478
Bangunan	457,921,312,419	2,277,962,736	975,217,047	32,449,920,313	491,673,978,421
Sarana dan Prasarana	547,667,860,949	1,121,899,914	1,178,900,971	19,198,934,346	566,809,794,238
Mesin dan Perlengkapan	483,186,553,158	429,019,656	2,019,509,851	29,763,674,441	511,359,737,404
Peralatan	55,821,170,755	2,515,281,119	102,548,900	--	58,233,902,974
Kendaraan	11,569,133,898	218,550,000	1,164,611,082	--	10,623,072,816
Kapal	3,885,825,510	--	--	--	3,885,825,510
Binatang	2,710,861,678	--	31,100,000	--	2,679,761,678
<b>Aset Dalam Penyelesaian</b>					
Tanah	168,921,300,747	116,594,923,810	--	(32,449,920,313)	253,066,304,244
Bangunan	66,880,271,555	135,075,611,580	--	(19,198,934,347)	182,756,948,788
Sarana dan Prasarana	1,339,798,871	54,446,015,671	--	(29,763,674,441)	26,022,140,101
Mesin dan Perlengkapan	4,878,896,266	30,914,008,453	--	--	35,792,904,719
Jumlah	<u>1,815,982,648,254</u>	<u>343,593,272,938</u>	<u>5,471,887,851</u>	<u>(51,999,971)</u>	<u>2,154,052,033,370</u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	145,480,297,334	27,318,856,656	401,172,525	161,346,700	172,559,328,165
Sarana dan Prasarana	303,487,759,021	75,698,847,678	531,811,058	(161,346,700)	378,493,448,941
Mesin dan Perlengkapan	311,320,652,033	42,898,411,808	2,005,175,476	--	352,213,888,365
Peralatan	47,106,460,020	3,655,761,477	100,987,226	--	50,661,234,271
Kendaraan	8,666,999,248	1,261,123,159	1,163,399,044	--	8,764,723,363
Kapal	3,643,016,991	136,504,087	--	--	3,779,521,078
Binatang	1,909,449,803	282,837,896	31,100,000	--	2,161,187,699
Jumlah	<u>821,614,634,450</u>	<u>151,252,342,761</u>	<u>4,233,645,329</u>	<u>(0)</u>	<u>968,633,331,882</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u><b>994,368,013,804</b></u>				<u><b>1,185,418,701,488</b></u>

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
<b>Pemilikan Langsung</b>		
Beban Langsung (Catatan 32)	37,274,427,973	38,072,608,139
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	1,414,738,624	1,287,721,333
<b>Jumlah</b>	<u><b>38,689,166,597</b></u>	<u><b>33,334,314,940</b></u>

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

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Biaya Perolehan	24,364,247,796	23,140,092,697
Akumulasi Penyusutan	(18,792,284,586)	(18,189,038,760)
<b>Jumlah Nilai Buku</b>	<u><b>5,571,963,210</b></u>	<u><b>4,951,053,937</b></u>

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m<sup>2</sup>. Perusahaan dan Entitas Anak juga memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Utara dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

Penambahan aset tetap Perusahaan di tahun 2014 terutama berasal dari tanah Coasta Villa tahap II dan bangunan Ruko Northland. Penambahan aset tetap Perusahaan di tahun 2013 terutama berasal dari tanah Coasta Villa tahap II dan bangunan Ruko Northland.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Penambahan aset tetap TIJA di tahun 2014 terutama berasal dari pekerjaan pembangunan gedung maintenance di wahana Dufan dan revitalisasi istana boneka. Penambahan aset tetap TIJA di tahun 2013 terutama berasal dari pekerjaan pembangunan gedung Exhibition Hall di Ecopark.

Pada tanggal 31 Desember 2012 berdasarkan penilaian penilai independen Maulana, Andesta dan Rekan tanggal 13 Maret 2013, nilai wajar bangunan, peralatan dan sarana tersebut adalah sebesar Rp57.828.336.000. Nilai tercatat bangunan tersebut per 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp48.752.010.958, sehingga perusahaan mencatat surplus revaluasi aset tetap sebesar Rp9.076.325.042.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada periode 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp36.553.610.263 dan Rp56.363.656.863 (Catatan 21).

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

	<b>31 Maret 2014</b>	<b>31 Desember 2013</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Harga Jual Aset Tetap	--	571,590,598
Nilai Buku Tercatat	18,940,000	(47,752,322)
<b>Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih</b>	<b>18,940,000</b>	<b>523,838,276</b>

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

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

	<b>31 Maret 2014</b>	<b>31 Desember 2013</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Rupiah	2,102,025,984,282	2,102,025,984,282
USD	96,902,843	96,902,843

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

**19. Aset Lain-lain**

	<b>31 Maret 2014</b>	<b>31 Desember 2013</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Aset Tidak Berwujud - Bersih	9,213,849,571	10,124,573,530
Beban Tangguhan - Hak atas Tanah - Bersih	8,273,884,562	8,432,630,862
Lain-lain	1,553,295,704	1,550,795,704
<b>Jumlah</b>	<b>19,041,029,837</b>	<b>20,108,000,096</b>

- a. Aset tak berwujud merupakan biaya ditangguhkan atas perolehan perangkat lunak komputer dan lisensi film yang diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 3 (tiga) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk tahun 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp3.518.547.143 dan Rp1.002.252.431 dibukukan sebagai beban amortisasi.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Harga Perolehan	22,695,961,509	22,695,961,509
<i>Dikurangi</i> Akumulasi Amortisasi	<u>(13,482,111,938)</u>	<u>(12,571,387,979)</u>
<b>Nilai Bersih</b>	<b><u>9,213,849,571</u></b>	<b><u>10,124,573,530</u></b>

- b. Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m<sup>2</sup> dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur HGB. Beban Tangguhan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk tahun 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp19.981.194.

**20. Utang Usaha**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
<b>Pihak Berelasi</b>		
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk (Catatan 40.a)	4,674,197,088	16,144,894,183
PT Jaya CM (Catatan 40.c)	1,027,808,690	--
PT Jaya Teknik Indonesia (Catatan 40.b)	334,804,739	784,204,739
PT Jaya Arkonin (Catatan 40.f dan 40.g)	220,000,000	220,000,000
PT Mitsubishi Jaya Elevator (Catatan 40.d)	4,145,716	4,145,716
PT Jaya Gas Indonesia (Catatan 40.e)	--	204,646,000
Jumlah	<u>6,260,956,233</u>	<u>17,357,890,638</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
Operasional		
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	16,863,340,346	8,623,851,249
Jumlah	<u>16,863,340,346</u>	<u>8,623,851,249</u>
Barang Dagangan		
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	2,311,597,148	2,619,204,026
Jumlah	<u>2,311,597,148</u>	<u>2,619,204,026</u>
Properti		
PT Jakarta Development Consulting	1,550,000,000	1,550,000,000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	1,714,660,493	1,672,430,518
Jumlah	<u>3,264,660,493</u>	<u>3,222,430,518</u>
Jumlah	<u>22,439,597,987</u>	<u>14,465,485,793</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>28,700,554,220</u></b>	<b><u>31,823,376,431</u></b>

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

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	22,864,527,350	25,796,193,171
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	1,272,423,262	1,454,539,886
31 s/d 60 hari	208,436,206	208,436,206
61 s/d 90 hari	511,976,649	815,070,646
> 90 hari	3,843,190,753	3,549,136,522
<b>Jumlah</b>	<b><u>28,700,554,220</u></b>	<b><u>31,823,376,431</u></b>

Perusahaan berkeyakinan bahwa utang usaha akan dapat dilunasi.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

**21. Utang Lain-lain**

	<u>31 Maret 2014</u>	<u>31 Desember 2013</u>
	Rp	Rp
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap (Catatan 19)	36,553,610,263	56,363,656,863
Lain-lain	27,735,060,593	29,593,517,954
<b>Jumlah</b>	<b><u>64,288,670,856</u></b>	<b><u>85,957,174,817</u></b>

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

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

**22. Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini**

	<u>31 Maret 2014</u>	<u>31 Desember 2013</u>
	Rp	Rp
<b>Utang Pajak</b>		
Pajak Hiburan	9,441,848,027	8,389,618,944
Pajak Pertambahan Nilai Bersih	7,204,008,436	8,131,689,743
Pajak Pembangunan I	404,830,157	734,644,877
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	858,032,639	6,030,531,686
Pasal 23	4,327,270,755	330,804,384
Pasal 25	2,576,787,392	2,576,787,392
Pasal 26		5,807,891
<b>Liabilitas Pajak Kini</b>		
Pajak Penghasilan Badan (Catatan 36)		
PT Taman Impian Jaya Ancol	9,271,813,257	6,552,432,459
Pajak Penghasilan Final (Catatan 36)		
PT Pembangunan Jaya Ancol	13,236,181,699	14,889,114,245
PT Taman Impian Jaya Ancol	7,491,310,973	6,707,167,669
PT Seabreeze Indonesia	113,429,591	42,153,917
<b>Jumlah</b>	<b><u>54,925,512,926</u></b>	<b><u>54,390,753,206</u></b>

**23. Beban Akrua**

	<u>31 Maret 2014</u>	<u>31 Desember 2013</u>
	Rp	Rp
Bonus dan Tantiem	26,197,061,721	22,229,615,835
Operasional	26,010,126,833	30,346,256,857
Gaji	4,360,845,786	2,046,006,948
Program Pensiun	204,364,842	70,518,855
Lain-lain	3,727,878,105	5,049,611,107
<b>Jumlah</b>	<b><u>60,500,277,287</u></b>	<b><u>59,742,009,602</u></b>

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Diantara biaya masih harus dibayar lain-lain terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 43.a).

**24. Utang Bank Jangka Panjang**

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	225,000,000,000	240,000,000,000
<i>Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	<i>(45,000,000,000)</i>	<i>(100,000,000,000)</i>
<b>Pinjaman Bank Jangka Panjang</b>	<b>180,000,000,000</b>	<b>140,000,000,000</b>

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Transaksi Khusus Nomor CRO.KP/249/PTK/11 tanggal 28 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Arry Supratno, SH, Notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus I maksimum Rp200.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Suku bunga pinjaman sebesar 9.75% per tahun, *floating rate* berdasarkan *Published Rate Time Deposit* PT Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk 3 (tiga bulan) yang dipublikasikan di surat kabar Bisnis Indonesia ditambah margin 4,5%. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Agustus 2015.

Berdasarkan Surat Permintaan Fasilitas Kredit No 339/DIR/PJA/III/2013 tanggal 13 Maret 2013 dan Surat Penawaran fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus II, No. CBG.CB2/D04.SPPK.006/2013 tanggal 26 Maret 2013, Perusahaan menyetujui penawaran tersebut dengan memperoleh pinjaman transaksi khusus maksimum sebesar Rp 200.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Suku bunga pinjaman sebesar 8.50% per tahun, *floating rate*. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Juni 2017. Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah milik Perusahaan dengan HGB No. 3373, seluas 30.086 m2 dan HGB No. 2943 seluas 23.285 m2 yang berlokasi masing-masing di area Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol (Atlantis Water Adventure dan Dunia Fantasi) yang merupakan bagian dari Aset Tetap Perusahaan. Nilai pasar dar aset tetap perusahaan sebesar Rp254.383.000.000. Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus I. Skedul pembayaran pokok pinjaman dijadwalkan akan dibayar mulai bulan Maret 2013 secara triwulan.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	25,273,115,518	22,536,983,477
	<u>25,273,115,518</u>	<u>22,536,983,477</u>
Pendapatan Diterima di Muka		
Proyek Ancol Beach City	222,049,547,338	224,360,367,333
Sewa	54,760,914,503	53,331,062,162
Tiket Rombongan	12,493,092,627	15,772,500,849
Sponsor	8,917,148,425	6,499,459,135
<i>Travelling Show</i>	41,931,806	41,931,809
Lain-lain	3,239,643,566	4,019,043,821
	<u>301,502,278,265</u>	<u>304,024,365,109</u>
Jumlah	326,775,393,783	326,561,348,586
<i>Dikurang: Bagian Jangka Panjang</i>	<u>(251,517,787,342)</u>	<u>(215,117,087,333)</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>75,257,606,441</u></b>	<b><u>111,444,261,252</u></b>

Pendapatan diterima di muka tiket rombongan merupakan uang muka yang diterima oleh PT TIJA atas penjualan tiket dan uang makan rombongan, dan pendapatan diterima di muka sewa terutama merupakan penggunaan lahan perusahaan untuk keperluan pengembangan jaringan di pipa gas bumi milik PT PGN.

Terdapat pendapatan diterima dimuka lain-lain Proyek Ancol Beach City yang merupakan pendapatan diterima di muka yang berasal dari penyerahan proyek *Ancol Beach City*. Berita Acara Serah Terima Pengalihan Bangunan *Music Stadium* antara Perusahaan dengan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, terdapat penyerahan pertama bangunan, mesin, peralatan, sarana dan prasarana yang melekat didalamnya atas proyek *Ancol Beach City*, hasil kerjasama operasi dengan metode *Build, Transfer and Operation* (BTO) (Catatan 17). Penyerahan akan dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama senilai Rp123.014.400.000, berdasarkan *appraisal value*, yang diserahkan pada saat penandatanganan berita acara; sedangkan tahap kedua, telah diserahterimakan tanggal 31 Juli 2013 dengan nilai Rp108.070.600.000.

**26. Utang Obligasi**

	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012	300,000,000,000	300,000,000,000
Biaya Emisi Obligasi	(3,520,317,960)	(3,520,317,960)
Akumulasi Amortisasi	1,100,996,856	891,170,903
<b>Jumlah</b>	<b><u>297,580,678,896</u></b>	<b><u>297,370,852,943</u></b>
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	<u>--</u>	<u>--</u>
<b>Obligasi Jangka Panjang - Bagian yang Jatuh Tempo Setelah Satu Tahun</b>	<b><u>297,580,678,896</u></b>	<b><u>297,370,852,943</u></b>

Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012

Pada tanggal 17 Desember 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam-LK) untuk menerbitkan Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012. Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp300.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,1% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp100.000.000.000 dan 8,4% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp200.000.000.000 (Rupiah penuh). Jangka waktu penyelesaian obligasi yaitu 3 (tiga) tahun untuk Obligasi Seri A dan 5 (lima) tahun untuk Obligasi Seri B, dan masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 17 Desember 2015 dan 17 Desember 2017.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Sesuai dengan pemeringkat oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) periode Desember 2013 tentang pemeringkatan atas Obligasi II Jaya Ancol tahun 2012 memutuskan memberikan peringkat id AA- (*Double A Minus*) yang berarti kemampuan obligator yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

**27. Uang Jaminan Diterima**

	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Tiket Rombongan	3,400,404,776	4,899,347,536
Jaminan - Agen	1,967,489,685	3,428,802,776
<b>Jumlah</b>	<b>5,367,894,461</b>	<b>8,328,150,312</b>

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

**28. Kepentingan Nonpengendali**

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

Kepemilikan	%	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	31 Maret 2014		Nilai Tercatat Akhir Tahun Rp
			Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan Rp	Penambahan (Pengurangan) Modal Tahun Berjalan Rp	
PT Seabreez Indonesia	4.73%	1,052,364,363	(27,793,020)	--	1,024,571,343
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	16,244,935,799	(249,233,033)	--	15,995,702,766
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	84,386,045,191	(153,387,120)	24,000,000,000	108,232,658,071
<b>Jumlah</b>		<b>101,683,345,352</b>	<b>(430,413,173)</b>	<b>24,000,000,000</b>	<b>125,252,932,179</b>

  

Kepemilikan	%	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	31 Desember 2013		Nilai Tercatat Akhir Tahun Rp
			Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan Rp	Penambahan (Pengurangan) Modal Tahun Berjalan Rp	
PT Seabreez Indonesia	4.73%	1,092,138,259	(39,773,896)	--	1,052,364,363
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	17,804,267,111	(1,559,331,312)	--	16,244,935,799
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	35,319,977,240	(486,307,176)	49,552,375,127	84,386,045,191
<b>Jumlah</b>		<b>54,216,382,610</b>	<b>(2,085,412,385)</b>	<b>49,552,375,127</b>	<b>101,683,345,352</b>

**29. Modal Saham**

Nama Pemegang Saham	31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	1,151,999,998	71.9999999%	287,999,999,500
Jumlah	1,151,999,999	72.0000000%	288,000,000,000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	288,099,998	18.0099999%	72,024,999,500
Jumlah	288,099,999	18.0100000%	72,025,000,000

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Nama Pemegang Saham	31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%, Saham Seri C)	159,900,000	9.99000000%	39,975,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>1,599,999,998</b>	<b>100.00000000%</b>	<b>400,000,000,000</b>

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

- Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebanyak 1 saham seri A dan 1.151.999.998 saham seri C saham dengan nilai nominal sebesar Rp288.000.000.000;
- PT Pembangunan Jaya sebanyak 1 saham seri B dan 288.099.998 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp72.025.000.000, dan 100.000 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp25.000.000 yang diperoleh dari *secondary market*, dan
- Masyarakat, sebanyak 159.900.000 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp39.975.000.000.

Jumlah: 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp400.000.000.000.

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

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

**30. Tambahan Modal Disetor**

	31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013		
	Agio Saham Rp	Biaya Emisi Saham Rp	Tambahan Modal Disetor Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	42,000,000,000	(5,290,767,000)	36,709,233,000

**31. Pendapatan Usaha**

	2014 Rp	2013 Rp
<b>Pendapatan Real Estat</b>		
Tanah dan Bangunan	31,350,924,119	54,836,745,455
<b>Pendapatan Tiket</b>		
Wahana Wisata	80,049,570,045	64,290,841,364
Pintu Gerbang	54,275,760,500	44,514,104,095
Kapal	322,717,291	367,510,839
Jumlah	134,648,047,836	109,172,456,298
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>		
Restoran	9,119,603,594	12,904,341,868
Kamar	6,352,930,466	5,284,605,531
Jumlah	15,472,534,060	18,188,947,399

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	2014 Rp	2013 Rp
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	11,055,642,597	6,097,132,649
Sponsor	6,735,259,256	4,400,136,511
Pengelolaan Perumahan	6,397,922,766	2,946,793,972
Barang Dagangan	3,932,224,069	4,933,128,227
Loker dan Permainan	1,623,781,788	2,358,277,788
Uang Sandar dan luran	1,330,135,000	870,885,000
Pengurusan Sertifikat	1,221,454,090	330,522,308
Bagi Hasil	334,146,846	1,219,204,577
Pertunjukan Keliling	283,762,037	1,058,284,259
Lain-lain	333,227,749	628,573,139
Jumlah	<u>33,247,556,198</u>	<u>24,842,938,430</u>
Jumlah	214,719,062,213	207,041,087,582
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	(29,212,993)	(48,002,462)
<b>Jumlah Pendapatan Bersih</b>	<b><u>214,689,849,220</u></b>	<b><u>206,993,085,120</u></b>

**32. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung**

	2014 Rp	2013 Rp
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>		
Tanah dan Bangunan	13,583,579,771	15,963,119,745
Barang Dagangan	<u>4,162,278,192</u>	<u>2,224,791,350</u>
Jumlah	<u>17,745,857,963</u>	<u>18,187,911,095</u>
<b>Beban Langsung</b>		
Penyusutan (Catatan 17 dan 18)	40,309,543,565	39,913,137,634
Gaji dan Upah	14,511,459,006	14,898,871,196
Pajak Hiburan	13,485,066,871	10,878,216,676
Pemeliharaan	13,223,452,410	11,728,581,178
Telepon, Listrik dan Air	11,078,692,376	10,450,290,468
Sub Kontrak Tenaga Kerja	6,782,006,297	7,765,903,722
Sewa Lahan	4,019,629,171	1,718,808,599
Penyelenggaraan Pertunjukan	3,691,497,472	2,872,284,077
Alat Kerja dan Operasi	3,370,252,408	3,316,370,811
Makanan dan Minuman	3,276,395,001	2,899,343,235
Kantor Unit	1,091,611,343	1,031,079,032
Perjalanan dan Survey	337,671,679	316,223,047
Jasa Konsultasi Pembangunan	23,868,000	88,237,000
Lain-lain	1,354,281,904	2,594,075,688
Jumlah	<u>116,555,427,503</u>	<u>110,471,422,363</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>134,301,285,466</u></b>	<b><u>128,659,333,458</u></b>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

**33. Beban Usaha**

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
<b>Beban Penjualan</b>		
Promosi dan Penjualan	15,208,326,512	11,510,351,704
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Gaji dan Upah	15,518,520,463	18,238,180,894
Imbalan Kerja (Catatan 39)	2,649,079,025	2,649,079,025
Jasa Profesional	2,180,307,667	1,385,173,497
Penyusutan (Catatan 18)	1,414,738,624	1,267,452,270
Pemeliharaan	1,313,301,301	1,287,721,333
Asuransi	1,007,183,172	797,055,263
Humas dan Jamuan Tamu	770,372,777	2,450,207,945
Pendidikan dan Pelatihan	649,888,175	22,914,002
Kantor	547,693,047	630,097,165
Representasi	545,562,876	1,792,981,002
Kenikmatan Karyawan	437,076,056	171,778,617
Transportasi dan Perjalanan Dinas	434,853,136	801,057,478
Telepon, Listrik dan Air	221,699,822	376,088,500
Pajak Bumi dan Bangunan	215,104,657	64,529,371
Lain-lain	615,015,466	1,465,117,222
Jumlah	<u>28,520,396,264</u>	<u>33,399,433,584</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>43,728,722,776</b></u>	<u><b>44,909,785,288</b></u>

**34. Pendapatan Lainnya**

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	2,310,819,999	1,230,114,000
Pemulihan Piutang Usaha	1,233,652,218	1,435,359,512
Pendapatan Klaim Asuransi	159,923,893	--
Pendapatan Ganti Rugi	18,940,000	873,957,500
Lain-lain	684,997,496	127,736,750
<b>Jumlah</b>	<u><b>4,408,333,606</b></u>	<u><b>3,667,167,762</b></u>

Pendapatan ganti rugi merupakan penerimaan terkait dengan perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa antara PT TIJA dan PT SBI (Entitas Anak) dengan PT Bintang Bangun Mandiri yang dimenangkan oleh PT TIJA dan PT SBI. Kedua belah pihak sepakat ganti rugi yang dibayarkan oleh PT Bintang Bangun Mandiri sebesar Rp4.500.000.000, masing-masing pihak menerima Rp2.250.000.000.

**35. Beban Pinjaman**

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Bunga Obligasi	6,205,602,480	2,075,000,000
Bunga Bank	2,051,515,143	2,050,000,000
<b>Jumlah</b>	<u><b>8,257,117,623</b></u>	<u><b>4,125,000,000</b></u>

Beban bunga utang bank Periode 31 Maret 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp3.667.882.373 dan Rp2.420.000.000 dikapitalisasi sebagai perolehan aset dalam penyelesaian - tanah. Hal ini disebabkan sebagian dana yang digunakan untuk membiayai pembangunan tersebut diperoleh dari utang bank tahun 2012.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

**36. Pajak Penghasilan**

Beban pajak Perusahaan dan Entitas Anak terdiri dari:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Pajak Kini		
Pajak atas Pendapatan Final	(7,144,718,222)	(4,157,934,485)
Pajak atas Pendapatan Tidak Final	<u>(10,371,491,250)</u>	<u>(3,244,447,251)</u>
Jumlah Pajak Kini	(17,516,209,472)	(7,402,381,736)
Pajak Tangguhan	<u>2,786,692,984</u>	<u>(2,220,785,759)</u>
<b>Jumlah Beban Pajak</b>	<b><u>(14,729,516,488)</u></b>	<b><u>(9,623,167,495)</u></b>

Pajak Final

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk periode-periode yang berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013 adalah sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Pendapatan Sewa		
Perusahaan		
Sewa	3,248,419,399	2,523,932,454
Properti	31,350,924,119	54,836,745,455
Perusahaan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,525,000,000</u>
	37,099,343,518	59,885,677,909
Sewa lahan dibayar dimuka PT PGN	40,324,500,000	--
Entitas Anak		
PT TIJA	8,996,145,032	8,481,574,661
PT SI	<u>702,655,722</u>	<u>630,465,010</u>
Jumlah	<u>87,122,644,272</u>	<u>68,997,717,580</u>
Beban Pajak Final		
10% x 2013 : Rp55.771.720.153 ; 2013 : Rp 14.160.972.125	5,577,172,015	1,416,097,212
5% x 2014 : Rp31.350.924.119; 2013 : Rp54.836.745.455	<u>1,567,546,207</u>	<u>2,741,837,273</u>
Jumlah Beban Pajak Final	7,144,718,222	4,157,934,485
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	21,638,435,831	16,953,122,947
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	<u>(7,942,231,790)</u>	<u>(8,927,108,778)</u>
<b>Utang Pajak Final (Catatan 22)</b>	<b><u>20,840,922,263</u></b>	<b><u>12,183,948,654</u></b>

Pajak Bukan Final

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

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasian	34,176,630,762	34,631,719,635
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(8,336,247,969)	(16,643,364,993)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan		
Pajak Penghasilan Final	<u>(10,106,167,518)</u>	<u>(24,353,673,024)</u>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	<u>15,734,215,275</u>	<u>(6,365,318,382)</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(272,504,372)	(100,022,208)
Manfaat Karyawan	1,335,672,347	463,947,124
Jumlah	<u>1,063,167,975</u>	<u>363,924,916</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	2014 Rp	2013 Rp
Perbedaan yang Tidak Dapat Diperhitungkan Menurut Fiskal		
Bonus Karyawan dan Tantiem	3,831,296,400	4,108,856,706
Representasi	115,850,917	656,656,483
Kenikmatan Karyawan	39,455,780	107,756,181
Bagian Rugi (Laba) Bersih Entitas Asosiasi	--	335,028,026
Bagian Rugi (Laba) Bersih Entitas Anak	(23,981,348,518)	--
Penghasilan Bunga	(3,005,010,540)	(2,052,426,439)
Lain-lain	5,066,920,570	(948,897,516)
Jumlah	<u>(17,932,835,391)</u>	<u>2,206,973,441</u>
<b>Rugi Fiskal</b>	<b><u>(1,135,452,141)</u></b>	<b><u>(3,794,420,024)</u></b>
Beban Pajak Kini		
Perusahaan	--	--
Entitas Anak	10,371,491,250	3,244,447,251
Jumlah	<u>10,371,491,250</u>	<u>3,244,447,251</u>
<i>Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka</i>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	--	217,598,000
Pasal 23	--	65,760,804
Pasal 25	(7,652,110,452)	7,088,544,882
Jumlah	<u>(7,652,110,452)</u>	<u>7,371,903,686</u>
<b>Kurang Bayar Pajak Kini</b>	<b><u>(2,719,380,798)</u></b>	<b><u>4,127,456,436</u></b>
Terdiri dari		
Kurang (Lebih) Bayar PT.SI (Catatan 22)	--	(72,766,140)
Kurang (Lebih) Bayar PT.STU (Catatan 22)	--	(134,506,412)
Kurang (Lebih) Bayar PT.JA (Catatan 22)	2,719,380,798	(3,920,183,884)
<b>Jumlah</b>	<b><u>2,719,380,798</u></b>	<b><u>(4,127,456,436)</u></b>

Pajak Tangguhan

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

	31 Des 2012 Rp	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi Rp	31 Des 2013 Rp	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi Rp	31 Mar 2014 Rp
Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan					
Entitas Anak					
PT TIJA	(3,572,674,800)	(308,863,551)	(3,881,538,351)	2,799,456,760	(1,082,081,591)
PT STU	(413,299,453)	(446,246,338)	(859,545,791)	(6,469,847)	(866,015,638)
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b><u>(3,985,974,253)</u></b>	<b><u>(2,219,367,047)</u></b>	<b><u>(4,741,084,142)</u></b>	<b><u>2,792,986,913</u></b>	<b><u>(1,948,097,229)</u></b>
PT SI	135,906,346	(25,175,717)	110,730,629	(6,293,929)	104,436,700
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>	<b><u>135,906,346</u></b>	<b><u>(25,175,717)</u></b>	<b><u>110,730,629</u></b>	<b><u>(6,293,929)</u></b>	<b><u>104,436,700</u></b>
<b>Jumlah Bersih</b>	<b><u>(3,850,067,907)</u></b>	<b><u>(2,244,542,764)</u></b>	<b><u>(4,630,353,513)</u></b>	<b><u>2,786,692,984</u></b>	<b><u>(1,843,660,529)</u></b>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan		
Laba Rugi Konsolidasian	34,176,630,762	34,631,719,635
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(8,335,237,867)	(16,643,364,993)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak		
Penghasilan Final	<u>(10,106,167,518)</u>	<u>(24,353,673,024)</u>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	<u>15,735,225,377</u>	<u>(6,365,318,382)</u>
Pajak Penghasilan Final Perusahaan	<u>10,371,491,250</u>	<u>4,157,934,485</u>
Jumlah Beban Pajak Perusahaan	<u>(7,144,718,222)</u>	<u>4,157,934,485</u>
Beban Pajak Entitas Anak	<u>(7,584,798,266)</u>	<u>5,465,233,009</u>
<b>Jumlah Konsolidasi</b>	<b><u>(14,729,516,488)</u></b>	<b><u>9,623,167,494</u></b>

**37. Laba Per Saham**

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

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>
Laba Bersih yang Diatribusikan kepada Entitas Induk	19,665,544,647	25,008,552,140
Rata-rata Saham Beredar (Catatan 2.z.)	1,599,999,996	1,599,999,996
Laba per Saham	12	16

**38. Dividen dan Cadangan Umum**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 30 Mei 2013 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 112 tertanggal 30 Mei 2013 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2012 sebesar 44,59% dari laba bersih tahun buku 2012 atau sebesar Rp49,5 per lembar saham; atau seluruhnya sebesar Rp79.199.999.901 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.781.513.124. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp25.685.082.060.

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

**39. Imbalan Pasca Kerja**

Program Pensiun Imbalan Pasti

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

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan liabilitas manfaat karyawan pada 31 Desember 2013 dan 2012 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo dan PT Bestama Aktuarial, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 20 Februari 2014 dan 19 Februari 2013 adalah sebagai berikut:

**2013 dan 2014**

Tingkat Kematian	: Mengikuti The 1949 Annuity Mortality Table (Modified)
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 1% Setahun

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

**2013 dan 2014**

Kenaikan Gaji	: 7% Setahun
Tingkat Bunga Aktuaria	: 9,25 % Setahun
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 10 % Setahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	: <i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 tahun

Beban pensiun untuk periode tiga bulan yang berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp1.247.047.646 dan Rp1.176.860.156, jumlah liabilitas program pensiun pada 31 Maret 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp204.364.842 dan Rp21.091.701

Imbalan Pasca Kerja Lainnya

Perusahaan dan Entitas Anak membukukan manfaat karyawan lainnya untuk karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah 766 dan 842 karyawan pada periode 2013 dan 2012.

Saldo liabilitas manfaat karyawan atas imbalan manfaat karyawan lainnya pada 31 Desember 2013 dan 2012 didasarkan pada perhitungan aktuaria oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo dan PT Bestama Aktuaria, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 20 Pebruari 2014 dan 19 Pebruari 2013 menggunakan asumsi sebagai berikut:

**2014 dan 2013**

Tingkat Kematian	: Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia II Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 10% Setahun
Kenaikan Gaji	: 7% Setahun
Tingkat Bunga Aktuaria	: 8,75 %
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 10% Setahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	: <i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 Tahun

Beban Imbalan Pasca Kerja Lainnya yang diakui dilaporan laba rugi komprehensif untuk periode tiga bulan yang berakhir 31 Maret 2014 dan 2013 masing masing sebesar Rp2.649.079.025 dan Rp2.649.079.025, jumlah Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Lainnya pad tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing-masing sebesar Ro48.834.391.762 dan Rp 47.627.545.985

**40. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi**

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

<u>Pihak-pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan</u>	<u>Jenis Akun dan Transaksi</u>
Pemerintah Daerah DKI Jakarta (Pemda DKI)	Pemegang Saham	Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Bank DKI (Bank DKI)	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemda DKI	Penyimpanan Uang (Kas dan Setara Kas)
PT Jaya Bowling Indonesia	Dikendalikan oleh Perusahaan	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Dikendalikan oleh Perusahaan	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Dikendalikan oleh Perusahaan	Sewa lahan parkir dan lahan busway area Dufan

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

<b>Pihak-pihak Berelasi</b>	<b>Sifat Hubungan</b>	<b>Jenis Akun dan Transaksi</b>
PT Jakarta Akses Tol Priuk	Dikendalikan oleh PT Jaya Ancol Pratama Tol	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Genggam Anugrah Lumbung Kuliner	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Jaya Kuliner Lestari	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Jaya Teknik Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Paket pekerjaan mekanikal dan elektrikal Ecovention Ecopark Ancol, pekerjaan Utilitas The Bukit Ancol Barat
PT Jaya Gas Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pengadaan bahan bakar LPG untuk Putri Duyung Ancol
PT Arkonin	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Design dan perencanaan pekerjaan mekanikal, elektrikal dan plumbing Office Ecopark Ancol
PT Mitsubishi Jaya Escalator and Elevator	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pengadaan dan pemasangan <i>escalator</i> dan elevator untuk Exhibition Hall Ecopark
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pekerjaan struktur, plumbing dan fasade Ancol Northland Residence dan pembuatan tanggul <i>Disposal Site</i>
PT Jaya CM	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Jasa Konsultan Project Management dan Construction Management pembangunan proyek tanggul utara dan proyek pembangunan Northland Apartemen

**Sifat Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

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

- a. Pekerjaan struktur, plumbing, dan fasade Ancol Northland Residence dan pembuatan Tanggul Disposal Site (Tanggul Barat) Ancol Timur dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama dicatat sebagai utang usaha pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp4.674.197.088 dan Rp16.144.894.183 (Catatan 20).
- b. Pekerjaan mekanikal dan elektrikal Ecovention Hall Ecopark Ancol dan pekerjaan utilitas The Bukit Ancol Barat yang dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Teknik Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada tanggal 31 Maret 2014 sebesar Rp334.804.739 dan pada tanggal 31 Desember 2013 sebesar Rp784.204.739 (Catatan 20).
- c. Pekerjaan jasa Project Management dan Construction Management pembangunan proyek tanggul utara dan proyek pembangunan Northland Apartemen dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya CM yang dicatat sebagai Utang usaha pada 31 maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp1.027.808.690 dan Nihil (Catatan 20)
- d. Pengadaan dan pemasangan *escalator* dan elevator untuk Exhibition Hall Ecopark dan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan *escalator* dan elevator dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator yang dicatat sebagai utang usaha pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp4.145.716 (Catatan 20).
- e. Pengadaan bahan bakar LPG untuk unit usaha Putri Duyung Ancol dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada periode 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Nihil dan Rp168.962.000 (Catatan 20).
- f. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dilakukan dengan PT Arkonin. Pada tanggal 31 Maret 2014 masih tercatat sebagai utang usaha sebesar Rp45.000.000 (Catatan 20).

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

- g. Pekerjaan desain dan perencanaan untuk pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan plumbing Office Ecopark Ancol dilakukan oleh Perusahaan dengan PT Arkonin, pada tanggal 31 Maret 2014 masih tercatat sebagai utang usaha sebesar Rp175.000.000 (Catatan 20).
- h. Penyewaan lahan parkir di area Dufan dan gedung Hailai antara PT TIJA dengan PT Philindo dicatat pada pos beban akrual atas barang dan jasa pada periode 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp1.073.871.600 dan Rp785.807.400 (Catatan 23).

Rincian Item yang terkait dengan Transaksi Pihak-pihak yang Berelasi

	2014 Rp	2013 Rp	2014 %	2013 %
<b>Aset</b>				
Kas dan Setara Kas	16,094,344,907	76,101,693,085	0.62%	3.19%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total aset.

	2014 Rp	2013 Rp	2014 %	2013 %
<b>Liabilitas</b>				
Utang Usaha	6,260,956,233	33,701,685,528	0.24%	1.41%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total liabilitas.

	2014 Rp	2013 Rp	2014 %	2013 %
<b>Pendapatan</b>				
Pendapatan Usaha	--	480,000,000	0.00%	0.05%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total pendapatan.

	2014 Rp	2013 Rp	2014 %	2013 %
<b>Beban</b>				
Beban Usaha	79,200,000	1,382,478,103	0.28%	4.14%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total beban.

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

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

**41. Informasi Segmen Operasi**

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

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

Tahun 2014	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
<b>Pendapatan dari</b>					
Pelanggan Eksternal	<u>153,931,152,603</u>	<u>42,721,710,814</u>	<u>23,061,620,302</u>	<u>(5,024,634,498)</u>	<u>214,689,849,221</u>
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	<u>50,703,394,782</u>	<u>21,877,380,082</u>	<u>13,223,422,327</u>	<u>5,024,634,498</u>	<u>90,828,831,688</u>
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					<u>(10,440,267,934)</u>
<b>Laba Kotor</b>					<u>80,388,563,754</u>
Pendapatan Bunga					4,178,142,279
Pendapatan Lainnya					4,408,333,606
Beban Umum dan Administrasi					(28,520,396,264)
Beban Penjualan					(15,208,326,512)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih					18,940,000
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih					(655,171,714)
Beban Lain-lain					(1,789,042,834)
Jumlah Beban Usaha					<u>(37,567,521,439)</u>
<b>Laba Usaha</b>					<u>42,821,042,314</u>
Beban Pinjaman					(8,257,117,623)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					<u>(387,293,930)</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					34,176,630,761
Beban Pajak Penghasilan					<u>(14,729,516,488)</u>
Laba Sebelum Kepentingan Nonpengendali					19,447,114,274
Kepentingan Nonpengendali					<u>(218,430,373)</u>
<b>Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>					<u>19,665,544,647</u>
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	991,123,561,022	1,048,387,812,911	85,000,029,619	(1,159,433,521,550)	965,077,882,003
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>1,638,824,400,441</u>
<b>Total Aset</b>					<u>2,603,902,282,444</u>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	60,972,463,107	206,787,317,852	9,578,752,874	(9,806,007,858)	267,532,525,975
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>846,388,945,445</u>
<b>Total Liabilitas</b>					<u>1,113,921,471,420</u>
Pengeluaran Modal					98,507,803,843
Penyusutan dan Amortisasi					42,788,756,894
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					2,649,079,025

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

<u>Tahun 2013</u>	<u>Pariwisata</u>	<u>Real Estat</u>	<u>Perdagangan dan Jasa</u>	<u>Eliminasi</u>	<u>Jumlah</u>
<b>Pendapatan dari</b>					
Pelanggan Eksternal	<u>138,462,380,425</u>	<u>61,691,780,953</u>	<u>12,269,117,322</u>	<u>(5,430,193,580)</u>	<u>206,993,085,120</u>
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	<u>38,641,623,471</u>	<u>38,541,457,968</u>	<u>5,191,758,257</u>	<u>5,430,193,580</u>	<u>87,805,033,276</u>
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					<u>(9,471,281,613)</u>
<b>Laba Kotor</b>					<u>78,333,751,663</u>
Pendapatan Bunga					2,598,404,207
Pendapatan Lainnya					3,667,167,762
Beban Umum dan Administrasi					(33,399,433,584)
Beban Penjualan					(11,510,351,704)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih					--
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih					1,932,088,236
Beban Lain-lain					<u>(2,108,858,918)</u>
Jumlah Beban Usaha					<u>(38,820,984,001)</u>
<b>Laba Usaha</b>					<u>39,512,767,661</u>
Beban Pinjaman					(4,125,000,000)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					<u>(756,048,026)</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					34,631,719,635
Beban Pajak Penghasilan					<u>(9,623,167,495)</u>
Laba Sebelum Kepentingan Nonpengendali					25,008,552,141
Kepentingan Nonpengendali					<u>(430,413,173)</u>
<b>Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>					<u>25,438,965,314</u>
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	999,894,362,101	1,032,427,938,550	77,739,109,083	(1,133,541,638,385)	976,519,771,349
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					1,650,556,221,425
<b>Total Aset</b>					<u>2,627,075,992,774</u>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	55,047,036,263	313,528,922,018	15,881,544,911	(80,645,250,240)	303,812,252,952
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>852,730,043,071</u>
<b>Total Liabilitas</b>					<u>1,156,542,296,023</u>
Pengeluaran Modal					99,169,258,196
Penyusutan dan Amortisasi					42,448,693,342
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					2,649,079,025

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

## **42. Ikatan dan Perjanjian**

- a. Pada tanggal 21 September 1992, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Sea World Indonesia (SWI) (d/h PT Laras Tropika Nusantara) untuk membangun, mengelola, serta mengalihkan hak atas sarana hiburan "Undersea World Indonesia" di Taman Impian Jaya Ancol. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lahan yang diperoleh Perusahaan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta dengan Hak Pengelolaan Lahan No.1. SWI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 20 tahun yang berakhir pada tanggal 4 Juni 2014. Setelah masa perjanjian berakhir, SWI akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada PJA, namun SWI memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerjasama tersebut, PJA berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari seluruh hasil penjualan tiket masuk dan 6% dari seluruh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman serta barang dagang atau jasa lainnya. Selanjutnya lahan tersebut merupakan bagian dari lahan yang disewa Perusahaan dari PJA, sehingga pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan Perusahaan.

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama periode tahun 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp970.777.317 dan Rp958.505.171.

Sampai dengan tanggal laporan ini, perjanjian tersebut sedang dalam proses pengalihan aset kerjasama operasi dari pihak PT Sea World Indonesia kepada Pihak Perusahaan.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

- b. Berdasarkan Memorandum Kesepakatan tanggal 18 Maret 1993 dan Perjanjian Mengenai Alokasi dan Perolehan (Akuisisi) Tanah tanggal 2 September 1993 antara Perusahaan dengan PT City Island Utama (CIU) telah disepakati untuk melakukan jual beli tanah milik Perusahaan yang luasnya diperkirakan 22.697,5 m<sup>2</sup> yang terletak di Ancol Barat dan termasuk dalam Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 1 dengan harga sebesar USD 375 per meter persegi, sehingga harga keseluruhan adalah USD8.511.562.50. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjualbelikan akan digunakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan jika hasil pengukuran menunjukkan kelebihan atau kekurangan dari luas yang tercantum dalam perjanjian, maka masing-masing pihak harus membayar kelebihan atau kekurangannya dengan harga yang telah disepakati dalam waktu dua minggu sejak CIU menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari BPN.

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

- c. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi sebesar Rp92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:

1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (Harbour Road) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
  - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
  - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

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

- d. Pada tanggal 19 September 2003, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Karsa Surya Indonusa (KSI) untuk pembangunan, pengoperasian dan pengalihan sarana kereta gantung (*cable car*) di wilayah Taman Impian Jaya Ancol dengan sistem BOT (*Built Operate and Transfer*). Proyek tersebut dilaksanakan di atas lokasi seluas 3.638 m<sup>2</sup> yang disediakan oleh Perusahaan. KSI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 (dua puluh lima) tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, KSI akan mengalihkan aset tetap yang berupa bangunan dan mesin-mesin serta prasarana pendukung lainnya yang telah dibangun dan disediakan/ditempatkan oleh KSI. Apabila KSI terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 6% dari pendapatan pengelolaan barang dagangan, makanan dan minuman, sebesar 40% dari pendapatan *sponsorship* dan sebesar 3%-15% dari pendapatan penjualan tiket.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp319.439.846 dan Rp350.846.253.

- e. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana musik stadium di area Perusahaan seluas 39.000 m<sup>2</sup>. PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun yang akan berakhir pada 10 Agustus 2029. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% sampai 6% dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka.

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

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

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250.000.000 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "Ancol Beach City" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 28 Agustus 2010, selanjutnya proyek tersebut akan dilakukan oleh WAIP dan dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan tanggal 30 Juni 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan adendum mengenai penyelesaian proyek sisi Utara yang semula tanggal 30 November 2010 menjadi 29 Agustus 2011 dimana saat ini sudah beroperasi.

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

- f. Pada tanggal 3 September 2004, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Manggala Krida Yudha (MKY) untuk melakukan reklamasi di areal perairan Ancol Timur seluas 85 Ha. Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan akan mengurus perijinan yang diperlukan untuk pelaksanaan reklamasi tersebut. Sedangkan MKY bertanggung jawab sepenuhnya atas pendanaan dan pelaksanaan seluruh reklamasi tersebut. Perusahaan dan MKY sepakat untuk menggunakan pola kompensasi bagi hasil dimana MKY akan memiliki lahan seluas ±63 Ha dan Perusahaan memiliki lahan seluas ±22 Ha. Masa berlaku kerjasama adalah selama 10 (sepuluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua pihak. Pada tahun 2012 perjanjian kerjasama ini berakhir berdasarkan putusan BANI

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

- g. Pada tanggal 29 April 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Excelcomindo Pratama seluas 1.247,5 m<sup>2</sup> yang terletak di perumahan dan kawasan industri Ancol Barat dalam rangka perluasan jaringan telekomunikasi. Nilai sewa adalah sebesar Rp1.794.312.000 dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 30 April 2025 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.
- h. PT TIJA mengadakan perjanjian bagi hasil dengan PT Total Entertainment Solutions pada tanggal 2 April 2007 atas hasil penjualan makanan dan minuman di areal Taman Impian Jaya Ancol dengan nama restoran *Backstage*. Jangka waktu perjanjian adalah 5 (lima) tahun, dengan presentasi bagi hasil adalah sebesar 10% dari total penjualan kotor. Apabila target penjualan tidak tercapai maka yang berlaku adalah nilai pembayaran minimum per bulan.

Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Nihil dan Rp141.150.791.

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

Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp113.892.745 dan Rp163.282.463.

- j. Pada tanggal 1 Agustus 2008, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil dengan PT Trimitra Citra Selera atas pengelolaan restoran *Suki Sea Food* di kawasan Taman Impian Jaya Ancol. Jangka waktu kerjasama adalah 5 (lima) tahun dengan bagi hasil adalah sebesar 8% untuk tahun pertama sampai dengan tahun ketiga dan 10% untuk tahun keempat sampai dengan tahun kelima dari pendapatan kotor dengan ketentuan apabila target penjualan tidak tercapai maka yang berlaku adalah nilai pembayaran minimum per bulan.

Pendapatan yang diterima PT TIJA tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp74.785.481 dan Rp71.525.437.

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

Pendapatan yang diterima PT TIJA selama tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp148.418.053 dan Rp116.868.049.

- l. Pada tanggal 11 Juni 2012, PT TIJA mengadakan perjanjian dengan *nWave Distribution SA, Brussels* atas penggunaan lisensi film Empat Dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra. Jangka waktu lisensi tersebut adalah 1 Juni 2012 – 31 Mei 2015 dengan pembayaran sebagai berikut:
- EUR90,000 pada saat penandatanganan kontrak
  - EUR90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2013
  - EUR90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2014

Pembayaran yang sudah dilakukan oleh PT TIJA pada tahun 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp136.248.000 dan Nihil

- m. Pada tanggal 1 September 2012, PT TIJA mengadakan perpanjangan perjanjian kerjasama promosi produk Sosro di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Sinar Sosro. Jangka waktu kerjasama adalah selama 3 tahun. Atas perjanjian kerjasama ini, Perusahaan menerima imbalan sebesar:
- Pembayaran tahun I periode 1 September 2012 – 31 Agustus 2013 sejumlah Rp4.000.000.000.
  - Pembayaran tahun II periode 1 September 2013 – 31 Agustus 2014 sejumlah Rp4.000.000.000.
  - Pembayaran tahun III periode 1 September 2014 – 31 Agustus 2015 sejumlah Rp4.000.000.000.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

- n. Pada tanggal 30 Oktober 2011, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi dan penjualan produk Mizone di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Tirta Investama, untuk jangka waktu 3 tahun terhitung mulai 1 November 2009 -1 November 2012. Untuk perjanjian tersebut Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:
- Periode 1 November 2009 – 1 Februari 2010 sejumlah Rp400.000.000 sebelum PPN.
  - Periode 2 Februari 2010-1 Februari 2011 sejumlah Rp400.000.000 sebelum PPN.
  - Periode 2 Februari 2011-1 Februari 2012 sejumlah Rp480.000.000 sebelum PPN.
- Pada tanggal 1 November 2012, PT TIJA melakukan perpanjangan kontrak dengan PT Tirta Investama. Jangka waktu kerjasama adalah selama 2 (dua) tahun. Atas perjanjian kerjasama ini, Perusahaan menerima imbalan sebesar:
- Pembayaran termin I sebesar Rp550.000.000 belum termasuk PPN.
  - Pembayaran termin II sebesar Rp605.000.000 belum termasuk PPN.
- o. Pada tanggal 1 Januari 2010, PT TIJA telah memperpanjang perjanjian dengan PT Djamanmas Pangan Nusa untuk mengelola bangunan restoran seafood “Bandar Jakarta” di Pantai Elok. Perpanjangan perjanjian ini berlaku untuk periode 1 Januari 2010 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Untuk perjanjian tersebut Perusahaan menerima pembayaran untuk setiap bulan sebagai berikut:
- Periode 1 Januari 2010 – 1 Desember 2010 sejumlah Rp165.000.000 sebelum PPN.
  - Periode 1 Januari 2011 – 1 Desember 2011 sejumlah Rp173.250.000 sebelum PPN.
  - Periode 1 Januari 2012 – 1 Desember 2012 sejumlah Rp181.920.500 sebelum PPN.
  - Periode 1 Januari 2013 – 1 Desember 2013 sejumlah Rp191.008.125 sebelum PPN.
  - Periode 1 Januari 2014 – 1 Desember 2014 sejumlah Rp200.550.531 sebelum PPN.
  - Periode 1 Januari 2015 – 1 Desember 2015 sejumlah Rp210.586.458 sebelum PPN.
  - Periode 1 Januari 2016 – 1 Desember 2016 sejumlah Rp221.115.781 sebelum PPN.
  - Periode 1 Januari 2017 – 1 Desember 2017 sejumlah Rp232.171.570 sebelum PPN.
- p. Pada tanggal 15 Desember 2010, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi dan penjualan minuman di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia untuk jangka waktu lima tahun terhitung mulai tanggal 15 Desember 2010 sampai dengan 15 Desember 2015. Untuk perjanjian tersebut Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:
- Periode 15 Desember 2010 – 15 Desember 2011 sejumlah Rp1.100.000.000.
  - Periode 15 Desember 2011 – 15 Desember 2012 sejumlah Rp1.375.000.000.
  - Periode 15 Desember 2012 – 15 Desember 2013 sejumlah Rp1.650.000.000.
  - Periode 15 Desember 2013 – 15 Desember 2014 sejumlah Rp1.830.125.000.
  - Periode 15 Desember 2014 – 15 Desember 2015 sejumlah Rp2.013.137.500.
- q. Pada tanggal 1 Januari 2011, PT TIJA telah memperpanjang perjanjian dengan I Nyoman Surjana untuk mengelola bangunan restoran *seafood* “Jimbaran Resto” di Pantai Carnival. Perpanjangan perjanjian ini berlaku untuk periode 1 Januari 2011 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan akan memperoleh 20% dari pendapatan kotor restoran setelah dikurangi Pajak Pembangunan (PB I).

Pendapatan yang diterima PT TIJA tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp347.275.745 dan Rp372.550.043.

- r. Pada tanggal 1 Juni 2011, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama Operasi Ancol Dreamlight Studio dengan PT Dreamlight World Media untuk jangka waktu 12 (dua belas) tahun yaitu sejak tanggal, 1 Juni 2011 dan berakhir pada tanggal 31 Mei 2023. Untuk perjanjian tersebut, Perusahaan dan PT Dreamlight World Media mempunyai kontribusi dalam hak, liabilitas, wewenang, dan tanggung jawab terhadap *Joint Operation* masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen) bagian proyek, sehingga masing-masing membagi setiap biaya dan pendapatan yang diperoleh sebesar 50% setelah dipotong pajak-pajak.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

- s. Pada tanggal 15 Juli 2013, PT TIJA melakukan perpanjangan kerjasama promosi penjualan Ice Cream Wall's dengan PT Unilever Indonesia Tbk. Jangka waktu kerjasama selama 3 tahun dihitung dari 15 Juli 2013 - 14 Juli 2016. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:
- Pembayaran periode pertama (15 Juli 2013 s/d 14 Juli 2014) sebesar Rp2.400.000.000, belum termasuk PPN.
  - Pembayaran periode kedua (15 Juli 2014 s/d 14 Juli 2015) sebesar Rp2.568.000.000, belum termasuk PPN.
  - Pembayaran periode ketiga (15 Juli 2015 s/d 14 Juli 2016) sebesar Rp2.747.760.000, belum termasuk PPN.
- t. Pada tanggal 14 Oktober 2013, PT TIJA mengadakan kerjasama sponsorship dan merchant discount di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk untuk jangka waktu satu tahun dihitung mulai tanggal 14 Oktober 2013 sampai dengan 13 Oktober 2014. Atas perjanjian tersebut, Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:
- Pembayaran tahap I sebesar Rp850.000.000 belum termasuk PPN, selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2013.
  - Pembayaran tahap II sebesar Rp850.000.000 belum termasuk PPN, selambat-lambatnya tanggal 15 April 2014
- u. Pada tanggal 6 Juli 2012, PT TIJA mengadakan kerjasama non fix pengelolaan "Restoran Takigawa & Meat Bar" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Genggam Anugrah Lumbung Kuliner untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 15 Juli 2012 sampai dengan 30 Juni 2017. Perusahaan memberikan bagi hasil penjualan dari hasil sales sebagai biaya sewa setelah dikurangi PB1. Atas perjanjian tersebut, Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:
- Tahun ke-1 periode 15 Juli 2012 s/d 30 Juni 2013 sebesar Rp556.875.000 termasuk sewa non fix 10% dan minimum payment perbulan sebesar Rp50.000.000.
  - Tahun ke-2 periode 1 Juli 2013 s/d 30 Juni 2014 sebesar Rp612.562.500 termasuk sewa non fix 10% dan minimum payment perbulan sebesar Rp55.000.000.
  - Tahun ke-3 periode 1 Juli 2014 s/d 30 Juni 2015 sebesar Rp673.818.750 termasuk sewa non fix 10% dan minimum payment perbulan sebesar Rp60.500.000.
  - Tahun ke-4 periode 1 Juli 2015 s/d 30 Juni 2016 sebesar Rp741.200.625 termasuk sewa non fix 10% dan minimum payment perbulan sebesar Rp66.550.000.
  - Tahun ke-5 periode 1 Juli 2016 s/d 30 Juni 2017 sebesar Rp815.320.688 termasuk sewa non fix 10% dan minimum payment perbulan sebesar Rp73.205.000.
- v. Pada tanggal 14 Oktober 2012, PT TIJA mengadakan kerjasama non fix pengelolaan "Restoran Talaga Sampireun" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Jaya Kuliner Lestari untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 1 November 2012 sampai dengan 1 November 2017. Perusahaan memberikan bagi hasil penjualan dari hasil sales sebagai biaya sewa setelah dikurangi PB1. Atas perjanjian tersebut, Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:
- Tahun ke-1, Perusahaan memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp125.000.000.
  - Tahun ke-2, Perusahaan memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp137.500.000.
  - Tahun ke-3, Perusahaan memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp151.250.000.
  - Tahun ke-4, Perusahaan memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp166.375.000.
  - Tahun ke-5, Perusahaan memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp183.012.500.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

- w. Pada tahun 2012, PT TIJA melakukan perpanjangan kerjasama promosi Produk Pelumas Merk Top 1 di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Topindo Atlas Asia untuk jangka waktu satu tahun dihitung dari 1 April 2012-31 Maret 2013. Atas perjanjian tersebut, Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:

- Periode 1 April 2012 sejumlah Rp500.000.000
- Periode 1 Agustus 2013 sejumlah Rp500.000.000

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

- Pembayaran tahun pertama, termin I sebesar Rp632.500.000, selambat – lambatnnya 30 hari setelah penandatanganan kontrak. Termin II sebesar Rp632.500.000, selambat - lambatnnya bulan September 2013
- Pembayaran tahun kedua, termin I sebesar Rp 632.500.000, selambat – lambatnnya bulan April 2014. Termin II sebesar Rp632.500.000, selambat - lambatnnya bulan September 2014.

- x. Pada Tanggal 30 Agustus 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Ketrosden Triasmitra seluas 1.745 m2 yang terletak di jalan parang tritis raya sebagai tempat untuk perangkat kabel FO. Nilai Sewa adalah sebesar Rp7.331.148.000 termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 31 Agustus 2032 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp83.308.500 dan Rp83.308.500

- y. Pada tanggal 2 Desember 2011, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT BIT Teknologi Nusantara sebanyak 9 titik setinggi 18 meter dengan luas lahan masing-masing titik adalah 4 m2 yang terletak di area rekreasi dan properti. Lahan sewa tersebut dipergunakan untuk penempatan perangkat Base Transceiver Station (BTS) Sistem Telekomunikasi Seluler dengan sistem jaringan Fiber Optik. Nilai Sewa adalah sebesar Rp4.950.000.000,- termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 5 (Lima) tahun sampai dengan tanggal 06 Februari 2017 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp225.000.000 dan Rp225.000.000.

- z. Pada tanggal 1 Nopember 2011, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi penjualan produk makanan dengan PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk. Jangka waktu perjanjian adalah dari 1 Nopember 2011 – 31 Oktober 2014. Untuk perjanjian tersebut PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut :

- Periode 1 Nopember 2011 – 31 Oktober 2012 sejumlah Rp3.300.000.000 termasuk PPN
- Periode 1 Nopember 2012 – 31 Oktober 2013 sejumlah Rp3.300.000.000 termasuk PPN
- Periode 1 Nopember 2013 – 31 Oktober 2014 sejumlah Rp3.300.000.000 termasuk PPN

- aa. Pada tahun 2013, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Kalbe Farma, Tbk. Jangka waktu kerjasama adalah 1 Juli 2013 – 30 Juni 2014. Atas perjanjian kerjasama tersebut, Perusahaan menerima imbalan sebesar:

- pembayaran sebesar Rp400.000.000 belum termasuk PPN 10% selambat-lambatnnya pada tanggal 30 Agustus 2013.
- Pemberian sepeda sebanyak 70 buah dengan merk united yang telah di branding dengan brand Hydrococo dan akan dipergunakan untuk keperluan penyewaan sepeda di Taman Impian Jaya Ancol

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

- bb. Pada Tanggal 15 April 2013, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi Ice Cream Campina dengan PT Campina Ice Cream Industry. Perjanjian kerjasama berlaku selama jangka waktu 1 (satu) tahun sejak 15 April 2013 dan berakhir 14 April 2014. atas perjanjian tersebut Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:
- Pembayaran tahap I selambat-lambatnya pada tanggal 15 Agustus 2013 sebesar Rp350.000.000 belum termasuk PPN 10%
  - Pembayaran tahap II selambat-lambatnya pada tanggal 15 Oktober 2013 sebesar Rp350.000.000 belum termasuk PPN 10%
  - Pembayaran tahap III selambat-lambatnya pada tanggal 15 Desember 2013 sebesar Rp300.000.000 belum termasuk PPN 10%.
- cc. Pada Tanggal 18 Juli 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk atas penggunaan lahan Perusahaan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi milik PT PGN. Jangka waktu perjanjian ini adalah 25 tahun terhitung sejak tanggal 8 Juli 2013 dan akan berakhir pada tanggal 7 Juli 2038. Besaran uang sewa yang disepakati adalah sebesar Rp44.356.950.000 sudah termasuk PPN. Pada tahun 2014 dan 2013 perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan atas transaksi tersebut masing-masing sebesar Nihil dan Rp403.245.000 pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp39.114.765.000.

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

### **43. Perkara Hukum**

---

- a. Pada bulan Juli 2000, telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan (Catatan 16) yang berlokasi di perumahan karyawan Ancol di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh Yayasan Yatim Piatu Nurul Hidayah Al-Bahar, yang diwakili oleh H. Bahar dan mengklaim bahwa pihaknya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan berdasarkan surat pernyataan kerjasama penunjukan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas perbuatan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkan kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada Kejaksaan Negeri. Pada tanggal 8 Oktober 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara yang diketuai Ny. Martini Madja, S.H., mengeluarkan putusan No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT. yang amarnya berbunyi antara lain:
- menyatakan bahwa terdakwa H. Muhammad Bakar alias H. Bahar tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya;
  - membebaskan terdakwa tersebut dari segala dakwaan;
  - memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat, serta martabatnya, dan
  - menetapkan agar barang bukti berupa tanah dengan sertifikat HGB No. 112/1984, dikembalikan kepada yang paling berhak.

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas  $\pm 71.360$  m<sup>2</sup>, dan
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerjasama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup> (Catatan 17) milik sah penggugat, adalah penyerobotan hak tanah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

Atas putusan tersebut, Perusahaan mengajukan kasasi ke MA dengan register perkara No. 705K/Pdt/2004. Berdasarkan salinan putusan No. 705K/Pdt/2004 tanggal 27 Juni 2007, MA yang diketuai oleh Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H., M.H memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

Atas putusan MA tersebut, pada tanggal 3 Desember 2007 Perusahaan telah mengajukan Memori Peninjauan Kembali (PK) kepada MA. Pada tanggal 19 Mei 2010 MA telah mengeluarkan putusan untuk menolak PK yang diajukan Perusahaan. Manajemen membentuk cadangan kerugian sebesar Rp1.078.639.289 (Catatan 23).

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

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

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

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

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

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaja (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m<sup>2</sup>, dan
4. menyatakan putusan MA No. 1308 K/Pdt/2000 tanggal 11 Maret 2002, jo. penetapan Pengadilan Negeri Jakarta No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum.

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

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

Dari total tanah seluas 12.240 m<sup>2</sup> tersebut, diantaranya sebesar 9.916 m<sup>2</sup> dalam penguasaan Perusahaan, sedangkan sisanya sebesar 2.324 m<sup>2</sup> dikuasai oleh pihak ketiga lainnya. Perusahaan belum mencatat tanah tersebut sebagai persediaan tanah Perusahaan.

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

Di tahun 2008, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perkara perdata secara damai, maka dalam pemberian jasa manajemen operasional, manajemen pengamanan dan manajemen persiapan operasi pada Taman Wisata Kumala Tenggarong mulai tahun 2006 – 2007 hingga pemutusan hubungan kerja dalam pengelolaan Taman Wisata Pulau Kumala Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Vide keputusan Bupati Kutai Kartanegara No 180.188/HK-200.2009 tanggal 10 Maret 2008, jumlah jasa yang

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

harus dibayarkan oleh Pemda Kutai (Pihak Pertama) kepada Perusahaan (Pihak Kedua) disesuaikan seluruhnya menjadi Rp4.900.000.000.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2012, Perusahaan belum melakukan eksekusi atas tagihan tersebut dan belum mencatat pengakuan atas pendapatan tersebut, karena belum adanya kepastian atas penerimaan dari Pemda Kutai.

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

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

Untuk selanjutnya pihak penggugat (MKY) melakukan upaya kasasi di Mahkamah Agung dan hingga saat ini perkara masih dalam penelitian majelis Mahkamah Agung dalam perkara ini. Perusahaan menunjuk kantor hukum SIP Law Firm yang beralamat di No 7 Building Jalan Buncit Raya No. 7 Jakarta Selatan.

- e. Pada tahun 1992 Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerja Sama dengan PT Seaworld Indonesia (d/h Laras Tropika Nusantara), untuk melaksanakan Pembangunan, Pengoperasian dan Pengembalian objek rekreasi Seaworld, dimana Perjanjian Kerja Sama ini akan berakhir di tahun 2014. Dalam rangka menjelang pengakhiran kerjasama, terdapat perbedaan pendapat tentang pemahaman Pasal 8 ayat 6 Perjanjian dimaksud, untuk itu Perusahaan menempuh upaya hukum di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan membuat permohonan dan telah terdaftar dengan Nomor Perkara 523/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 15 April 2013, hingga saat ini perkara masih dalam proses persidangan. Pada perkara ini Perusahaan memberikan kuasa kepada Taufik Ryadi and Partnership Law Firm yang beralamat di Plaza Basmar Lt 1 Jln Mampang Raya No. 106, Jakarta Selatan.

**44. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing**

Pada tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 Perusahaan dan Entitas Anak memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
<b>Aset</b>				
<b>Kas dan Setara Kas</b>				
USD	147,385.43	1,425,217,067	1,662,534.54	16,076,708,954
Euro	523,012	6,497,904,442	--	--
<b>Jumlah Aset - Bersih</b>		<b>7,923,121,509</b>		<b>16,076,708,954</b>

**45. Manajemen Risiko Keuangan**

Manajemen risiko Perusahaan adalah suatu proses yang dilaksanakan oleh personil Perusahaan sebagai salah satu dasar dalam penentuan strategi, dirancang untuk mengidentifikasi peristiwa atau keadaan yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan korporasi dan mengelola risiko tersebut agar masuk dalam risk appetite (selera risiko yang dapat diterima) Perusahaan untuk menjamin secara rasional pencapaian tujuan Perusahaan.

Dalam melaksanakan manajemen risiko, Perusahaan melakukan identifikasi, penaksiran, respon, pengendalian, informasi dan komunikasi serta pemantauan atas risiko Perusahaan.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola Perusahaan dan Entitas Anak adalah risiko kredit, risiko suku bunga, risiko likuiditas

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 31 Desember 2013 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

Perusahaan mengelola risiko kredit dengan cara melakukan seleksi pelanggan, bank dan institusi keuangan serta penetapan kebijakan cara pembayaran penjualan non pesawat dan pengalihan risiko dengan penutupan asuransi, mengusahakan penyandang dana untuk pelanggan.

Tabel berikut menyajikan eksposur maksimum risiko kredit Perusahaan atas instrumen keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian:

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
<b>Aset Keuangan</b>		
Kas dan Setara Kas	376,640,718,121	416,652,173,213
Piutang Usaha	209,654,333,882	246,203,899,921
Piutang Lain-lain	1,010,279,127	839,262,213
<b>Jumlah</b>	<b>587,305,331,130</b>	<b>663,695,335,347</b>

Perusahaan mengelola risiko kredit yang terkait dengan rekening bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Untuk bank, hanya pihak-pihak independen dengan predikat baik yang diterima.

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
<b>Kas</b>	1,643,471,018	2,563,980,206
<b>Bank</b>		
<b>Pihak Berelasi</b>		
Rupiah		
Dengan pihak yang tidak memiliki peringkat kredit eksternal	1,502,492,079	6,094,344,907
<b>Pihak Ketiga</b>		
Rupiah		
AAA	90,062,305,704	125,438,569,126
AA+	697,281,856	536,249,719
AA	473,563,307	472,227,717
Dengan pihak yang tidak memiliki peringkat kredit eksternal	606,313,854	516,325,149
USD		
AAA	1,425,217,067	1,506,576,611
EUR		
AAA	1,570,053,235	1,685,216,940
Sub Jumlah	<b>96,337,227,102</b>	<b>136,249,510,169</b>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	31 Maret 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
<b>Deposito Berjangka</b>		
<b>Pihak Berelasi</b>		
Rupiah		
Dengan pihak yang tidak memiliki peringkat kredit eksternal	12,000,000,000	10,000,000,000
<b>Pihak Ketiga</b>		
Rupiah		
AAA	248,550,000,000	229,050,000,000
AA	--	--
A+	--	--
BBB	--	20,000,000,000
Dengan pihak yang tidak memiliki peringkat kredit eksternal	9,500,000,000	9,585,987,838
USD		
AAA	7,469,620,000	7,983,795,000
A+	1,140,400,000	1,218,900,000
Sub Jumlah	<u>278,660,020,000</u>	<u>277,838,682,838</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>376,640,718,121</u></u>	<u><u>416,652,173,213</u></u>

ii. Risiko Tingkat Bunga

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

Selain itu Perusahaan mengelola risiko suku bunga dengan menentukan suku bunga tetap yang telah dinegosiasi oleh Perusahaan untuk setiap jenis pinjaman.

Dampak dari pergerakan suku bunga di pasar tidak signifikan bagi Perusahaan.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga, dengan semua variabel lainnya tetap konstan, dari laba untuk periode berjalan Perusahaan.

	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan
Suku Bunga Tetap dan Mengambang	±50	1,200,000,000	±50	1,200,000,000

iii. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana perusahaan tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo.

Eksposur risiko likuiditas berupa kesulitan Perusahaan dalam memenuhi liabilitas keuangan yang harus dibayar dengan kas atau aset keuangan lainnya. Perusahaan diharapkan dapat membayar seluruh liabilitasnya sesuai dengan jatuh tempo kontraktual. Agar dapat memenuhi liabilitas tersebut, Perusahaan harus menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	31 Maret 2014				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan Rp	≥ 1 Tahun Rp	> 1 - 5 tahun Rp	Biaya Emisi Rp	31 Maret 2014 Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	92,989,225,076	--	--	--	92,989,225,076
Beban Akrua	60,500,277,287	--	--	--	60,500,277,287
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	326,775,393,783	--	--	--	326,775,393,783
Utang Bank	240,000,000,000	--	--	--	240,000,000,000
Utang Obligasi	--	--	300,000,000,000	2,419,321,104	297,580,678,896
<b>Jumlah</b>	<b>720,264,896,147</b>	<b>--</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>2,419,321,104</b>	<b>1,017,845,575,043</b>

  

Liabilitas	31 Desember 2013				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan Rp	≥ 1 Tahun Rp	> 1 - 2 tahun Rp	Biaya Emisi Rp	31 Desember 2013 Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	117,780,551,248	--	--	--	117,780,551,248
Biaya yang Masih Harus Dibayar	59,742,009,602	--	--	--	59,742,009,602
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	326,561,348,586	--	--	--	326,561,348,586
Utang Bank	240,000,000,000	--	--	--	240,000,000,000
Utang Obligasi	--	--	300,000,000,000	2,629,147,057	297,370,852,943
<b>Jumlah</b>	<b>744,083,909,436</b>	<b>--</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>2,629,147,057</b>	<b>714,893,413,793</b>

iv. Risiko nilai tukar mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang asing didefinisikan sebagai penurunan nilai aset/pendapatan atau peningkatan nilai liabilitas/pengeluaran yang disebabkan fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut.

Sebagai perusahaan di bidang industri kedirgantaraan, Perusahaan memerlukan dana serta biaya dan investasi yang cukup besar dengan melibatkan pelanggan ataupun kreditur baik dalam maupun luar negeri dengan kondisi transaksi dicatat berdasarkan satuan mata uang tertentu. Pergerakan nilai tukar mata uang asing terhadap mata uang lainnya dapat mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak.

Berikut ini ikhtisar aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing.

Aset/ Assets		31 Maret 2014		31 Desember 2013	
		Mata Uang Asing/ Foreign Currency	Ekuivalen Rupiah/ Equivalent Rupiah	Mata Uang Asing/ Foreign Currency	Ekuivalen Rupiah/ Equivalent Rupiah
Kas dan Setara Kas	USD	879,975	10,035,237,067	878,601	10,709,271,611
	EUR	100,168	1,570,053,293	100,183	1,685,216,940
<b>Jumlah Aset Bersih</b>		<b>980,143</b>	<b>11,605,290,359</b>	<b>978,784</b>	<b>12,394,488,551</b>

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam nilai tukar mata uang Dolar Amerika Serikat pada denominasi aset dan liabilitas Perusahaan dalam Rupiah dengan semua variabel lainnya dianggap tetap ada tanggal 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013:

Rupiah	31 Maret 2014		31 Desember 2013	
	Perubahan terhadap Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas	Perubahan Basis Poin	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas
	+Rp 100/Rupiah	(87,860,133)	+Rp 100/Rupiah	(176,253,454)
	-Rp 100/Rupiah	87,860,133	-Rp 100/Rupiah	176,253,454

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

2. Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik.

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

3. Manajemen Permodalan

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

Perusahaan menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Perusahaan mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan perusahaan lain dalam industri, Perusahaan memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham, selisih kurs penjabaran laporan keuangan konsolidasian dalam valuta asing dan saldo laba).

Rasio utang terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Total Utang	1,113,921,471,420	1,156,542,296,023
Dikurangi Kas dan Setara Kas	376,640,718,121	416,652,173,213
<b>Utang Bersih</b>	<b>737,280,753,299</b>	<b>739,890,122,810</b>
Total Ekuitas	1,489,980,811,024	1,470,533,696,750
<b>Rasio Utang terhadap Ekuitas</b>	<b>49.48%</b>	<b>50.31%</b>

**46. Transaksi Nonkas**

Perusahaan memiliki transaksi nonkas untuk 31 Maret 2014 dan 2013 sebagai berikut:

	2013	2012
	Rp	Rp
Penambahan Aset Tetap Melalui Hutang Lain-lain	36,553,610,263	56,363,656,863
Penambahan Aset Real Estat melalui Hutang Usaha	3,264,660,493	3,222,430,518

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

### 47. Reklasifikasi Akun

Terdapat reklasifikasi akun dalam Laporan Arus Kas Konsolidasian periode 31 Maret 2013 agar sesuai dengan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian periode 31 Maret 2014 sebagai berikut:

	31 Maret 2013	
	Sebelum Reklasifikasi	Setelah Reklasifikasi
<b>Arus Kas dari Aktivitas Operasi</b>		
Pembayaran kepada Pemasok	146,453,008,629	147,689,860,993
<b>Arus Kas dari Aktivitas Investasi</b>		
Penambahan Aset Real Estat	1,236,852,364	--

### 48. Standar Akuntansi Keuangan yang Belum Berlaku Tahun Buku 2013

Beberapa interpretasi baru standar baru berikut ini berlaku sejak 1 Januari 2014 terhadap laporan keuangan konsolidasian Perusahaan:

- ISAK No. 27 : Pengalihan Aset dari pelanggan
- ISAK No. 28 : Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas

Disamping itu, pada bulan Desember 2013, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia telah menerbitkan beberapa standar akuntansi baru dan revisian yang akan berlaku efektif pada tahun buku yang dimulai 1 Januari 2015. Penerapan dini atas standar-standar tersebut tidak di perkenankan.

Standar-standar tersebut adalah sebagai berikut:

- PSAK 65 "Laporan keuangan konsolidasian"
- PSAK 66 "Pengaturan bersama"
- PSAK 67 "Pengungkapan kepentingan dalam entitas lain"
- PSAK 68 "Pengukuran nilai wajar"
- PSAK 1 (revisi 2013) "Penyajian laporan keuangan"
- PSAK 4 (revisi 2013) "Laporan keuangan tersendiri"
- PSAK 15 (revisi 2013) "Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama"
- PSAK 24 (revisi 2013) "Irnbalan kerja"

Hingga tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari interpretasi standar serta PSAK baru dan revisian tersebut.

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

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas isi dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan berwenang untuk menerbitkan pada tanggal 30 April 2014.

### 50. Informasi Tambahan

Informasi tambahan adalah informasi keuangan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Entitas Induk Saja) pada dan untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2014 dan 2013. Sehubungan dengan penerapan PSAK 4 "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri". Perusahaan telah mencatat investasi pada entitas anak menggunakan metode biaya.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
 Per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	<u>31 Maret 2014</u> Rp	<u>31 Desember 2013</u> Rp
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan Setara Kas	199,297,456,797	251,506,439,742
Piutang Usaha Kepada Pihak-pihak Ketiga		
Pihak Berelasi	-	1,007,492,860
Pihak Ketiga		
<i>(Setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp2.751.677.005 dan Rp3.603.099.489)</i>	191,236,943,591	219,780,843,234
Piutang Lain-lain	615,187,852	488,887,376
Persediaan	127,534,875	137,113,525
Uang Muka	6,958,321,068	811,883,279
Pajak Dibayar di Muka	--	--
Biaya Dibayar di Muka	309,905,031	295,505,491
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<u>398,545,349,215</u>	<u>474,028,165,507</u>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	1,000,000,000	1,000,000,000
Piutang Usaha Pihak Ketiga Jangka Panjang	13,155,575,108	18,590,462,177
Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	111,552,592,608	108,899,571,515
Investasi pada Entitas Ventura Bersama	53,698,732,837	53,608,641,834
Investasi Jangka Panjang lainnya	585,266,774,140	585,266,774,140
Aset Real Estat	180,253,078,392	193,086,658,163
Aset Kerja Sama Operasi	277,134,008	277,134,008
Properti Investasi		
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp9.032.452.667 dan Rp6.721.632.667)</i>	226,295,487,333	228,606,307,333
Aset Tetap		
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp111.923.585.315 dan Rp109.052.38.485)</i>	415,003,170,028	351,146,415,919
Aset Lain-lain	14,491,644,298	17,103,331,909
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<u>1,600,994,188,752</u>	<u>1,557,585,296,998</u>
<b>JUMLAH ASET</b>	<u><u>1,999,539,537,966</u></u>	<u><u>2,031,613,462,505</u></u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (Lanjutan)**  
 Per 31 Maret 2014 dan 31 Desember 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	<u>31 Maret 2014</u> Rp	<u>31 Desember 2013</u> Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	6,215,956,233	17,108,244,638
Pihak Ketiga	8,000,717,565	7,648,180,778
Utang Lain-lain	18,119,405,169	26,508,578,200
Utang Pajak dan Liabilitas Kini	24,239,978,582	24,419,666,328
Biaya Masih Harus Dibayar	20,093,247,864	15,859,630,084
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	130,450,866,655	164,718,694,860
Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun	45,000,000,000	100,000,000,000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<u>252,120,172,069</u>	<u>356,262,994,888</u>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
Pinjaman Bank Jangka Panjang	180,000,000,000	140,000,000,000
Utang Obligasi - Jangka Panjang	297,580,678,896	297,370,852,943
Pendapatan Diterima di Muka Jangka Panjang	250,308,052,338	215,117,087,333
Uang Jaminan Diterima	2,091,813,709	2,119,638,709
Liabilitas Manfaat Karyawan	25,153,569,419	24,366,154,899
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<u>755,134,114,362</u>	<u>678,973,733,884</u>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<u>1,007,254,286,432</u>	<u>1,035,236,728,773</u>
<b>Ekuitas</b>		
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		
Modal Saham		
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp 500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp 250 per saham		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C		
	400,000,000,000	400,000,000,000
Tambahan Modal Disetor	36,709,233,000	36,709,233,000
Saldo Laba		
Ditentukan Penggunaannya	25,685,082,060	25,685,082,059
Belum Ditentukan Penggunaannya	529,890,936,475	533,982,418,673
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<u>992,285,251,535</u>	<u>996,376,733,732</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u><u>1,999,539,537,966</u></u>	<u><u>2,031,613,462,505</u></u>

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

**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>Catatan</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>
<b>Pendapatan Usaha</b>		<u>45,034,941,930</u>	<u>63,798,285,246</u>
Beban Pokok Pendapatan		13,583,579,771	15,963,119,745
Beban Langsung		<u>9,013,559,073</u>	<u>9,796,334,412</u>
<b>Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung</b>		<u>22,597,138,844</u>	<u>25,759,454,157</u>
<b>Laba Bruto</b>		<u>22,437,803,086</u>	<u>38,038,831,088</u>
Pendapatan Bunga		3,005,010,540	2,052,426,439
Keuntungan (Kerugian) Selish Kurs - Bersih		(63,336,498)	10,161,015
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih		--	--
Pendapatan Lainnya		4,146,255,723	2,788,715,912
Beban Penjualan		(3,399,640,178)	(1,089,774,809)
Beban Umum dan Administrasi		(14,942,677,331)	(17,944,740,602)
Beban Keuangan		(8,257,117,623)	(4,125,000,000)
Beban Lain-lain		<u>(1,067,263,444)</u>	<u>(1,636,151,834)</u>
Jumlah Beban Usaha		<u>(20,354,447,137)</u>	<u>(19,720,042,205)</u>
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>		2,083,355,948	18,318,788,883
<b>Beban Pajak Penghasilan</b>			
Kini		(6,174,838,146)	(3,246,730,519)
Tangguhan		--	--
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		<u>(6,174,838,146)</u>	<u>(3,246,730,519)</u>
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>		<u>(4,091,482,198)</u>	<u>15,072,058,363</u>
<b>Pendapatan Komprehensif Lainnya</b>		--	--
<b>Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>		<u>(4,091,482,198)</u>	<u>15,072,058,363</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Dapat diatribusikan Kepada Pemilik Entitas				
	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditetapkan Penggunaannya	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Saldo per 1 Januari 2013	400,000,000,000	36,709,233,000	23,903,568,936	560,690,777,362	1,021,303,579,298
Laba Komprehensif Periode Berjalan	--	--	--	15,072,058,363	15,072,058,363
<b>Saldo per 31 Maret 2013</b>	<b>400,000,000,000</b>	<b>36,709,233,000</b>	<b>23,903,568,936</b>	<b>575,762,835,725</b>	<b>1,036,375,637,661</b>
Saldo per 1 Januari 2014	400,000,000,000	36,709,233,000	25,685,082,060	533,982,418,673	996,376,733,733
Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak	--	--	--	(4,091,482,198)	(4,091,482,198)
<b>Saldo per 31 Maret 2014</b>	<b>400,000,000,000</b>	<b>36,709,233,000</b>	<b>25,685,082,060</b>	<b>529,890,936,475</b>	<b>992,285,251,535</b>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	2014 Rp	2013 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	91,445,901,833	55,790,259,586
Pembayaran kepada Pemasok	(35,114,115,116)	(31,858,346,823)
Pembayaran kepada Karyawan	(9,773,598,805)	(17,663,517,953)
Kas Dihilangkan dari Operasi	46,558,187,912	6,268,394,810
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(11,924,999,996)	(10,325,000,000)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(9,101,296,524)	(22,824,775,931)
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>25,531,891,392</u>	<u>(26,881,381,121)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan Bunga	3,005,010,540	2,052,426,439
Pembayaran untuk Aset Tetap	(66,753,377,737)	(61,200,423,863)
Pembayaran untuk Aset Real Estat	--	(1,236,852,364)
Penambahan Investasi	--	(228,961,832,868)
Penerimaan deviden dari asosiasi	1,007,492,860	--
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(62,740,874,337)</u>	<u>(289,346,682,656)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan Hutang Bank	--	100,000,000,000
Pembayaran utang bank	(15,000,000,000)	(15,000,000,000)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(15,000,000,000)</u>	<u>85,000,000,000</u>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	(52,208,982,945)	(263,004,884,855)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	251,506,439,742	430,615,990,298
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u><u>199,297,456,797</u></u>	<u><u>167,611,105,443</u></u>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:</b>		
Kas	399,226,234	322,903,410
Bank	23,542,930,563	130,059,277,033
Deposito	175,355,300,000	37,228,925,000
<b>Jumlah</b>	<u><u>199,297,456,797</u></u>	<u><u>167,611,105,443</u></u>

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk (ENTITAS INDUK)

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2014 dan 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

### 1. Laporan Keuangan Tersendiri

Laporan posisi keuangan, laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas terlampir adalah laporan keuangan tersendiri yang merupakan informasi tambahan atas laporan keuangan konsolidasian.

### 2. Investasi Pada Entitas Anak dan Asosiasi

Investasi pada entitas anak sebagaimana disebutkan dalam laporan keuangan tersendiri dicatat menggunakan metode biaya perolehan.

2013						
Nama Entitas	Kegiatan Operasi	Domisili	Persentase Kepemilikan	Biaya Perolehan	Perubahan Selama Periode Berjalan	Nilai Tercatat
<b>Entitas Anak</b>						
PT Taman Impian Jaya Ancol	Pariwisata	Jakarta	99,99%	192.800.000.000	544.284.706.710	737.084.706.710
PT Seabreez Indonesia	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	Jakarta	95,48%	44.325.000	19.437.231.531	19.481.556.531
PT Jaya Ancol	Pariwisata	Jakarta	100%	2.475.000.000	127.364.280.562	129.839.280.562
PT Sarana Tirta Utama	Jasa, Penjemihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air, bersih dan pendistribusian air bersih	Jakarta	65%	18.000.000.000	12.182.984.380	30.182.984.380
PT Jaya Ancol Pratama Tol	Pembangunan Tol dan Jasa	Jakarta	60%	26.070.000.000	100.692.142.335	126.762.142.335
PT Taman Impian	Pariwisata	Jakarta	100%	1.000.000.000	7.086.588.960	8.086.588.960
<b>Entitas Asosiasi</b>						
PT Jakarta Akses Tol Priok	Infrastruktur Jalan	Jakarta	50%	40.000.000.000	131.466.914.472	171.466.914.472
PT Jakarta Tollroad Development	Jalan Tol	Jakarta	25,64%	21.475.897.811	7.417.332.977	28.893.230.788
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Perhotelan	Jakarta	50%	582.168.750	1.159.532.366	1.741.701.116
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Pembangunan dan Jasa	Jakarta	25%	1.250.000.000	(447.149.139)	802.850.861
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	Kuliner, Restoran	Jakarta	25%	750.000.000	(358.010.169)	391.989.831
PT Jaya Kuliner Lestari	Kuliner, Restoran	Jakarta	25%	500.000.000	(176.346.980)	323.653.020
2012						
Nama Entitas	Kegiatan Operasi	Domisili	Persentase Kepemilikan	Biaya Perolehan	Perubahan Selama Periode Berjalan	Nilai Tercatat
<b>Entitas Anak</b>						
PT Taman Impian Jaya Ancol	Pariwisata	Jakarta	99,99%	192.800.000.000	352.185.766.776	544.985.766.776
PT Seabreez Indonesia	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	Jakarta	95,48%	44.325.000	21.286.131.687	21.330.456.687
PT Jaya Ancol	Pariwisata	Jakarta	100%	2.475.000.000	54.548.724.287	57.023.724.287
PT Sarana Tirta Utama	Jasa, Penjemihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air, bersih dan pendistribusian air bersih	Jakarta	65%	18.000.000.000	15.078.885.389	33.078.885.389
PT Jaya Ancol Pratama Tol	Pembangunan Tol dan Jasa	Jakarta	60%	26.070.000.000	27.021.603.098	53.091.603.098
PT Taman Impian	Pariwisata	Jakarta	100%	1.000.000.000	(160.802.805)	839.197.195
<b>Entitas Asosiasi</b>						
PT Jakarta Akses Tol Priok	Infrastruktur Jalan	Jakarta	50%	40.000.000.000	40.859.286.105	80.859.286.105
PT Jakarta Tollroad Development	Jalan Tol	Jakarta	25,64%	21.475.897.811	(1.397.636.735)	20.078.261.076
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Perhotelan	Jakarta	50%	582.168.750	1.144.618.351	1.726.787.101
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Pembangunan dan Jasa	Jakarta	25%	1.250.000.000	(354.251.380)	895.748.620
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	Kuliner, Restoran	Jakarta	25%	750.000.000	(119.375.405)	630.624.595