

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

LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2015 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2014 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2015 DAN 2014 (TIDAK DIAUDIT)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**

**Daftar Isi**

**Halaman**

**LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2015 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2014 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2015 dan 2014 (TIDAK DIAUDIT)**

|   |   |
|---|---|
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian                             | 1 |
| Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian | 3 |
| Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian                           | 4 |
| Laporan Arus Kas Konsolidasian                                    | 5 |
| Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian                       | 6 |

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2015 DAN 2014  
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

- |   |  |
|---|--|
| 1. Nama   | : Ir. Gatot Setyowaluyo  |
| Alamat kantor   | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention<br>Kel. Ancol Kec. Pademangan, Jakarta Utara               |
| Nomor Telepon   | : (021) 6453456-6454567  |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : Jl. Taman Gandaria Kav. 5 RT/RW 008/003<br>Kel. Gandaria Selatan Kec. Cilandak, Jakarta<br>Selatan |
| Jabatan   | : Direktur Utama   |
|   |  |
| 2. Nama   | : Ir. Arif Nugroho   |
| Alamat kantor   | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention<br>Kel. Ancol Kec. Pademangan, Jakarta Utara               |
| Nomor Telepon   | : (021) 6453456-6454567  |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : Jl. Kakap III No. 8 A RT/RW 006/005<br>Kel. Jati Kec. Pulo Gadung Jakarta Timur                    |
| 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, 28 Oktober 2015

Direktur Utama

Direktur

  
(Ir. Gatot Setyowaluyo)

  
(Ir. Arif Nugroho)



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Per 30 September 2015 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2014 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

|  | Catatan                   | 30 September 2015<br>Rp  | 31 Desember 2014<br>Rp   | 1 Januari 2014/<br>31 Desember 2013<br>Rp |
|--|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <b>ASET</b>                                    |                           |                          |                          |   |
| <b>ASET LANCAR</b>                             |                           |                          |                          |   |
| Kas dan Setara Kas                             | 2.d, 2.e, 2.f, 2.h, 3, 37 | 186.955.318.228          | 322.966.887.128          | 416.652.173.213                           |
| Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga              | 2.f, 4                    | 132.127.824.646          | 150.048.103.773          | 227.613.437.744                           |
| Piutang Lain-lain                              | 2.f, 5                    | 337.817.990              | 570.037.752              | 839.262.213                               |
| Persediaan                                     | 2.i, 2.o, 6               | 6.658.826.115            | 7.621.919.818            | 5.488.985.261                             |
| Uang Muka                                      | 7                         | 20.769.023.578           | 5.490.644.282            | 6.397.173.148                             |
| Pajak Dibayar Dimuka                           | 2.x, 8.a                  | 31.456.754.577           | 5.667.158.378            | 5.301.489.757                             |
| Biaya Dibayar Dimuka                           | 2.j, 9                    | 10.005.221.361           | 8.329.820.087            | 4.423.249.674                             |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                      |                           | <b>388.310.786.495</b>   | <b>500.694.571.218</b>   | <b>666.715.771.010</b>                    |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>                       |                           |                          |                          |   |
| Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo | 2.f, 10                   | 1.000.000.000            | 1.000.000.000            | 1.000.000.000                             |
| Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga              | 2.f, 4                    | 27.271.044.324           | 49.497.355.116           | 18.590.462.177                            |
| Aset Pajak Tangguhan                           | 2.x, 8.d                  | 479.951.694              | 7.444.354.124            | 110.730.628                               |
| Investasi pada Entitas Ventura Bersama         | 2.q, 11                   | 92.816.485.700           | 109.351.843.537          | 53.608.641.834                            |
| Investasi pada Entitas Asosiasi                | 2.g, 12                   | 444.283.744.268          | 434.247.533.173          | 203.620.340.088                           |
| Investasi Jangka Panjang Lainnya               | 2.f, 13                   | 637.755.808              | 637.755.808              | 637.755.808                               |
| Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi     | 2.q, 2.r, 14              | 29.972.457               | 277.134.008              | 277.134.008                               |
| Aset Real Estat                                | 2.k, 15                   | 255.225.171.527          | 247.218.256.870          | 193.086.658.163                           |
| Properti Investasi                             | 2.l, 2.o, 16              | 351.903.563.272          | 276.577.280.460          | 283.901.797.473                           |
| Aset Tetap                                     | 2.m, 2.o, 2.z, 17         | 1.364.464.647.432        | 1.267.689.072.567        | 1.185.418.701.488                         |
| Aset Lain-lain                                 | 2.n, 18                   | 13.570.009.539           | 16.227.899.271           | 20.108.000.097                            |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>                |                           | <b>2.551.682.346.021</b> | <b>2.410.168.484.934</b> | <b>1.960.360.221.764</b>                  |
| <b>JUMLAH ASET</b>                             |                           | <b>2.939.993.132.516</b> | <b>2.910.863.056.152</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 POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Per 30 September 2015 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2014 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

| Catatan  | 30 September 2015<br>Rp | 31 Desember 2014<br>Rp   | 1 Januari 2014/<br>31 Desember 2013<br>Rp |
|--|-------------------------|--------------------------|---|
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>  |                         |                          |   |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>  |                         |                          |   |
| Utang Usaha  |                         |                          |   |
| Pihak Berelasi   | 2.f, 2.h, 19, 37        | 14.366.184.937           | 17.120.548.655                            |
| Pihak Ketiga   | 2.f, 19                 | 61.069.304.315           | 47.828.620.642                            |
| Utang Lain-lain  | 2.f, 20                 | 39.846.519.508           | 28.815.694.315                            |
| Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini  | 2.x, 2.z, 8.b           | 59.303.829.823           | 69.558.123.463                            |
| Beban Akrual   | 2.f, 21                 | 85.519.051.204           | 107.111.320.405                           |
| Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun   |                         | 70.000.000.000           | 95.000.000.000                            |
| Pendapatan Diterima Dimuka dan Uang Muka Pelanggan - Jatuh Tempo Satu Tahun  | 2.y, 23                 | 115.721.648.375          | 94.467.317.944                            |
| Utang Obligasi - Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun   | 24                      | 99.916.412.542           | 99.204.847.511                            |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>   |                         | <b>545.742.950.704</b>   | <b>443.357.575.309</b>                    |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>   |                         |                          |   |
| Utang Bank Jangka Panjang  | 2.f, 22                 | 75.000.000.000           | 145.000.000.000                           |
| Utang Obligasi   | 2.f, 2.t, 24            | 198.953.870.809          | 199.024.170.005                           |
| Pendapatan Diterima Dimuka Jangka Panjang  | 23                      | 383.007.369.817          | 324.353.120.413                           |
| Liabilitas Pajak Tangguhan   | 2.x, 8.d                | 10.221.469.605           | 1.244.874.124                             |
| Uang Jaminan Diterima dan Deposit  | 25                      | 8.886.636.267            | 8.335.331.677                             |
| Liabilitas Imbalan Pasca Kerja   | 2.w, 2.z, 36            | 78.082.060.777           | 76.928.111.735                            |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>  |                         | <b>754.151.407.275</b>   | <b>711.723.368.941</b>                    |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>   |                         | <b>1.299.894.357.979</b> | <b>1.155.080.944.250</b>                  |
| <b>EKUITAS</b>   |                         |                          |   |
| <b>EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK</b>   |                         |                          |   |
| Modal Saham  |                         |                          |   |
| Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp250 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   |                         |                          |   |
|  | 27                      | 400.000.000.000          | 400.000.000.000                           |
| Tambahan Modal Disetor   | 28                      | 36.709.233.000           | 36.709.233.000                            |
| Pendapatan Komprehensif Lainnya  |                         | (14.987.147.184)         | (14.987.147.184)                          |
| Saldo Laba   |                         |                          | 9.076.325.042                             |
| Ditentukan Penggunaannya   |                         | 29.958.580.954           | 27.606.985.481                            |
| Belum Ditentukan Penggunaannya   |                         | 1.089.769.130.541        | 1.047.928.417.129                         |
| <b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>  |                         | <b>1.541.449.797.311</b> | <b>1.370.311.703.171</b>                  |
| Keperluan Nonpengendali  | 2.c, 26                 | 98.648.977.226           | 99.613.486.837                            |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>  |                         | <b>1.640.098.774.537</b> | <b>1.471.995.048.524</b>                  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>   |                         | <b>2.939.993.132.516</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 DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

|   | Catatan          | 2015<br>Rp                    | 2014<br>Rp                    |
|---|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>PENDAPATAN USAHA</b>                             | 2.r, 2.u, 29, 37 | <u>751.197.689.102</u>        | <u>733.466.058.431</u>        |
| Beban Pokok Pendapatan                              | 2.h, 2.u, 30     | 55.278.910.319                | 44.797.055.657                |
| Beban Langsung                                      | 2.h, 2.u, 30     | <u>373.493.479.409</u>        | <u>383.739.903.037</u>        |
| <b>Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung</b>    |                  | <u>428.772.389.728</u>        | <u>428.536.958.694</u>        |
| <b>LABA BRUTO</b>                                   |                  | <b><u>322.425.299.374</u></b> | <b><u>304.929.099.737</u></b> |
| Pendapatan Bunga                                    |                  | 7.226.260.194                 | 11.527.687.239                |
| Pendapatan Lainnya                                  | 2.u, 32          | 91.276.643.079                | 12.044.305.978                |
| Beban Umum dan Administrasi                         | 2.h, 2.u, 31, 37 | (130.986.237.496)             | (117.000.367.333)             |
| Beban Penjualan                                     | 2.u, 31          | (29.271.999.561)              | (32.192.005.206)              |
| Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih | 2.m, 17          | (360.137.820)                 | 117.784.656                   |
| Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih         | 2.d              | 1.685.915.503                 | (46.608.267)                  |
| Beban Lain-lain                                     | 2.u              | <u>(3.859.838.787)</u>        | <u>(2.020.947.371)</u>        |
| Jumlah Beban Usaha                                  |                  | <u>(64.289.394.888)</u>       | <u>(127.570.150.304)</u>      |
| <b>LABA USAHA</b>                                   |                  | 258.135.904.486               | 177.358.949.432               |
| Beban Keuangan                                      | 2.v, 33          | (31.551.038.330)              | (31.061.476.892)              |
| Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama | 2.q, 11          | 1.326.412.111                 | (453.013.462)                 |
| Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi                 | 2.g, 12          | 10.036.211.095                | 4.528.440.104                 |
| <b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>               |                  | <u>237.947.489.362</u>        | <u>150.372.899.182</u>        |
| Beban Pajak Penghasilan                             | 2.x, 8.c         | <u>(90.677.666.238)</u>       | <u>(58.836.019.618)</u>       |
| <b>LABA PERIODE BERJALAN</b>                        |                  | <b><u>147.269.823.124</u></b> | <b><u>91.536.879.564</u></b>  |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>    |                  | <b><u>147.269.823.124</u></b> | <b><u>91.536.879.564</u></b>  |
| <b>LABA YANG DAPAT</b>                              |                  |                               |                               |
| <b>DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>                        |                  |                               |                               |
| Pemilik Entitas Induk                               |                  | 148.192.308.755               | 92.620.323.638                |
| Kepentingan Nonpengendali                           | 2.c, 26          | <u>(922.485.631)</u>          | <u>(1.083.444.074)</u>        |
| <b>JUMLAH</b>                                       |                  | <b><u>147.269.823.124</u></b> | <b><u>91.536.879.564</u></b>  |
| <b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT</b>                 |                  |                               |                               |
| <b>DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>                        |                  |                               |                               |
| Pemilik Entitas Induk                               |                  | 148.192.308.755               | 92.620.323.638                |
| Kepentingan Nonpengendali                           | 2.c, 26          | <u>(922.485.631)</u>          | <u>(1.083.444.074)</u>        |
| <b>JUMLAH</b>                                       |                  | <b><u>147.269.823.124</u></b> | <b><u>91.536.879.564</u></b>  |
| LABA PER SAHAM DASAR                                | 2.aa, 34         | 93                            | 58                            |

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

| Catatan  | Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk |                                 |                             |                                   |                                    |                          |                              |                          |
|--|---|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
|  | Modal<br>Disetor  | Tambahannya<br>Modal<br>Disetor | Saldo Laba                  |                                   | Pendapatan<br>Komprehensif Lainnya | Jumlah                   | Kepentingan<br>Nonpengendali | Jumlah<br>Ekuitas        |
|  |   |                                 | Ditentukan<br>Penggunaannya | Belum Ditentukan<br>Penggunaannya |                                    |                          |                              |                          |
|  | Rp  | Rp                              | Rp                          | Rp                                | Rp                                 | Rp                       | Rp                           | Rp                       |
| <b>Saldo per 31 Desember 2013</b>  | <b>400.000.000.000</b>  | <b>36.709.233.000</b>           | <b>25.685.082.059</b>       | <b>897.379.711.296</b>            | <b>9.076.325.042</b>               | <b>932.141.118.397</b>   | <b>101.683.345.353</b>       | <b>1.470.533.696.750</b> |
| Penyesuaian sehubungan dengan Penerapan<br>(PSAK) 24 Imbalan Pasca Kerja (Revisi 2013) | 46  | --                              | --                          | 1.461.351.774                     | --                                 | --                       | --                           | --                       |
| <b>Saldo per 1 Januari 2014 (Penyajian Kembali)</b>                                    | <b>400.000.000.000</b>  | <b>36.709.233.000</b>           | <b>25.685.082.059</b>       | <b>898.841.063.070</b>            | <b>9.076.325.042</b>               | <b>932.141.118.397</b>   | <b>101.683.345.353</b>       | <b>1.470.533.696.750</b> |
| Penyesuaian sehubungan dengan Penerapan<br>(PSAK) 24 Imbalan Pasca Kerja (Revisi 2013) |   |                                 |                             | 1.289.710.036                     | (24.063.472.226)                   |                          |                              |                          |
| Dividen  | 35  | --                              | --                          | (85.439.999.893)                  | --                                 | (85.439.999.893)         | --                           | (85.439.999.893)         |
| Pembentukan Cadangan Umum  | 35  | --                              | --                          | 1.921.903.422                     | (1.921.903.422)                    | --                       | --                           | --                       |
| Laba Komprehensif Tahun Berjalan   | 34  | --                              | --                          | 92.620.323.638                    | --                                 | 92.620.323.638           | (1.083.444.074)              | 91.536.879.564           |
| <b>Saldo per 30 September 2014</b>   | <b>400.000.000.000</b>  | <b>36.709.233.000</b>           | <b>27.606.985.481</b>       | <b>905.389.193.429</b>            | <b>(14.987.147.184)</b>            | <b>939.321.442.142</b>   | <b>100.599.901.279</b>       | <b>1.476.630.576.421</b> |
| <b>Saldo per 31 Desember 2014</b>  | <b>400.000.000.000</b>  | <b>36.709.233.000</b>           | <b>27.606.985.481</b>       | <b>1.047.928.417.129</b>          | <b>(14.987.147.184)</b>            | <b>1.060.548.255.426</b> | <b>99.613.486.837</b>        | <b>1.596.870.975.263</b> |
| Dividen  | 35  | --                              | --                          | (103.999.999.870)                 | --                                 | (103.999.999.870)        | --                           | (103.999.999.870)        |
| Pembentukan Cadangan Umum  | 35  | --                              | --                          | 2.351.595.473                     | (2.351.595.473)                    | --                       | --                           | --                       |
| Laba Komprehensif Tahun Berjalan   | 34  | --                              | --                          | 148.192.308.755                   | --                                 | 148.192.308.755          | (922.485.631)                | 147.269.823.124          |
| Perubahan Kepemilikan Entitas Asosiasi   | 18  | --                              | --                          | --                                | --                                 | --                       | (23.279.437)                 | (23.279.437)             |
| Pembagian Dividen Anak Usaha   |   | --                              | --                          | --                                | --                                 | --                       | (18.744.543)                 | (18.744.543)             |
| <b>Saldo per 30 September 2015</b>   | <b>400.000.000.000</b>  | <b>36.709.233.000</b>           | <b>29.958.580.954</b>       | <b>1.089.769.130.541</b>          | <b>(14.987.147.184)</b>            | <b>1.104.740.564.311</b> | <b>98.648.977.226</b>        | <b>1.640.098.774.537</b> |

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

|  | <u>2015</u><br>Rp             | <u>2014</u><br>Rp             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                     |                               |                               |
| Penerimaan dari Pelanggan                                  | 792.190.606.777               | 875.359.946.882               |
| Pembayaran kepada Pemasok                                  | (373.675.368.500)             | (461.484.364.654)             |
| Pembayaran kepada Karyawan                                 | (120.777.443.267)             | (123.806.164.365)             |
| Kas Dihasilkan dari Operasi                                | <u>297.737.795.010</u>        | <u>290.069.417.863</u>        |
| Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan                        | (31.551.038.330)              | (35.204.166.658)              |
| Pembayaran Pajak Penghasilan                               | (35.995.460.678)              | (35.104.654.127)              |
| Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi                | <u>230.191.296.002</u>        | <u>219.760.597.078</u>        |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                   |                               |                               |
| Hasil Penjualan Aset Tetap                                 | 224.400.000                   | 723.662.000                   |
| Penerimaan Bunga   | 7.331.455.898                 | 11.527.687.239                |
| Penempatan Investasi                                       | --                            | (130.000.000.000)             |
| Perolehan Aset Tetap                                       | (191.440.226.590)             | (161.645.752.441)             |
| Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi             | <u>(183.884.370.692)</u>      | <u>(279.394.403.202)</u>      |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                   |                               |                               |
| Pembayaran Utang Bank                                      | (95.000.000.000)              | (65.000.000.000)              |
| Pembayaran Dividen   | (88.087.999.926)              | (85.439.999.893)              |
| Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan             | <u>(183.087.999.926)</u>      | <u>(150.439.999.893)</u>      |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>      | (136.781.074.616)             | (210.073.806.017)             |
| Pengaruh selisih kurs                                      | 769.505.716                   | --                            |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>                     | 322.966.887.128               | 416.652.173.213               |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>                    | <u><b>186.955.318.228</b></u> | <u><b>206.578.367.196</b></u> |
| <b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:</b> |                               |                               |
| Kas  | 2.704.713.973                 | 1.770.426.495                 |
| Bank   | 113.028.911.437               | 82.852.536.837                |
| Deposito Berjangka   | 71.221.692.818                | 121.955.403.864               |
| <b>Jumlah</b>  | <u><b>186.955.318.228</b></u> | <u><b>206.578.367.196</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 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

## 1. Umum

---

### 1.a. Pendirian Perusahaan

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. 18 tanggal 8 September 2015 dibuat oleh Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian peraturan-peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No.AHU-AH.01.03-0949241 tahun 2015 tanggal 07 Juli 2015.

Pada awalnya, 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%.

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 kavling;
- Pariwisata, yaitu mengelola pasar seni dan dermaga.

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

### 1.b. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

|                      | <u>2015 dan 2014</u>                              |
|----------------------|---|
| Komisaris Utama      | : Ermaya Suradinata *)                            |
| Komisaris            | : Trisna Muliadi<br>Chatarina Soerjowati          |
| Komisaris Independen | : H. KRMH Daryanto<br>MangoenpratoloYosodiningrat |

\*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**2015 dan 2014**

Direktur Utama : Gatot Setyowaluyo  
Direktur : Harianto Badjoeri  
Budiwidiantoro  
Arif Nugroho  
Teuku Sahir Syahali  
Muhamad Haryo Yuniarto

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

**2015 dan 2014**

Ketua : H. KRMH Daryanto  
MangoenpratoloYosodiningrat  
Anggota : Waluyo  
Anggota : Sukarjono

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

**2015 dan 2014**

Sekretaris Perusahaan : Farida Kusuma

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

**2015**

**2014**

Ketua : Hanurawan Nugroho Ellen Gaby Tulangow

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada periode 30 September 2015 dan 2014, masing-masing sebesar Rp1.352.958.750 dan Rp5.965.526.963.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 30 September 2015 dan 2014, masing-masing sebesar Rp3.928.567.500 dan Rp14.918.587.007.

Jumlah karyawan periode 30 September 2015 dan 2014 masing-masing adalah 836 dan 866 karyawan.

**1.c. 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:

| Entitas Anak   | Domisili | Jenis Usaha  | Tahun Operasi Komersial | Persentase Kepemilikan % | 30 September 2015 |                              | 31 Desember 2014  |                              |
|--|----------|--|-------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
|  |          |  |                         |                          | Jumlah Aset Rp    | Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp | Jumlah Aset Rp    | Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp |
| PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TJUA)   | Jakarta  | Pariwisata   | 1972                    | 99,99                    | 1.065.077.065.921 | 153.839.578.820              | 1.160.134.091.415 | 206.898.744.817              |
| PT Seabreeze Indonesia (PT SI)   | Jakarta  | Pariwisata, Perdagangan dan Jasa   | 1972                    | 95,59                    | 28.982.816.539    | (490.473.313)                | 31.192.600.725    | 1.215.456.246                |
| PT Jaya Ancol (PT JA) (99% Kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TJUA) | Jakarta  | Pariwisata   | 2009                    | 100                      | 214.456.748.057   | 274.981.998                  | 214.445.936.126   | (1.083.786.228)              |
| PT Sarana Tirta Utama (PT STU)   | Jakarta  | Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih | 2010                    | 65,00                    | 41.646.551.044    | (1.542.468.052)              | 43.070.208.409    | (4.632.747.278)              |
| PT Sarana Ancol Pratama (PT JAPT) Tol (60% Kepemilikan melalui PT JA)                          | Jakarta  | Pembangunan Tol dan Jasa   | 2011                    | 60,00                    | 209.109.723.573   | (902.526.038)                | 210.056.170.861   | 1.258.147.614                |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

| Entitas Anak  | Domisili | Jenis Usaha       | Tahun Operasi Komersial | Persentase Kepemilikan % | 30 September 2015 |                              | 31 Desember 2014 |                              |
|---|----------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|
|   |          |                   |                         |                          | Jumlah Aset Rp    | Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp | Jumlah Aset Rp   | Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp |
| PT Taman Impian (TI)<br>(99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)                                  | Jakarta  | Pariwisata        | 2012                    | 100                      | 9.381.830.594     | 364.467.943                  | 9.187.122.371    | (76.981.799)                 |
| PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK)<br>(95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA) | Jakarta  | Kuliner, Restoran | 2012                    | 100                      | 1.289.795.338     | (367.600.323)                | 1.770.400.364    | (537.383.212)                |

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 bekerjasama 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%.

Pada tahun 2014, PT TI dan PT JA mengakuisisi masing-masing 70% dan 5% kepemilikan di PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK), sebelumnya entitas asosiasi, dengan nilai imbalan sebesar Rp1.326.675.000. Transaksi ini merupakan kombinasi bisnis (Catatan 43).

**1.d. Penawaran Umum Saham Perusahaan**

Pada tanggal 22 September 2004, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-1915/PM/2004 untuk melakukan penawaran umum atas 800.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 2 Juli 2004 saham tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 31 September 2005, seluruh saham Perusahaan seri C sejumlah 799.999.998 lembar saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 13 April 2006 para pemegang saham memutuskan pemecahan nilai nominal setiap saham seri C dari Rp500 menjadi Rp250 per saham. Sehingga jumlah saham seri C berubah menjadi 1.599.999.996 lembar saham.

**1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan**

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan total nilai sebesar Rp200.000.000.000 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 |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

| No. | Obligasi        | Jumlah<br>(Rp Juta) | Tenor<br>(Tahun) | Tanggal<br>Penerbitan | Tanggal<br>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 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 September 2012.

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

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi tiap-tiap akun tersebut.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan Entitas Anak.

#### Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

Penerapan dari perubahan interpretasi standar akuntansi berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2014, tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan konsolidasian :

- ISAK 27 (revisi 2013) "Pengalihan aset dari pelanggan"
- ISAK 28 (revisi 2013) "Pengakhiran liabilitas keuangan dengan instrumen ekuitas"

### 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:

- Kekuasaan yang melebihi 50% hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;
- Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- (iv) Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat direksi atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui direksi atau organ tersebut.

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.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Perusahaan:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi; dan
- mereklasifikasi bagian entitas induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif ke laporan laba rugi atau ke saldo laba.

Pengaruh dari seluruh transaksi dan saldo antara perusahaan-perusahaan di dalam Perusahaan dan Entitas Anak 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**

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

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

Pada tanggal 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 nilai tukar yang digunakan adalah sebagai berikut:

|     | 2015<br>Rp | 2014<br>Rp |
|-----|------------|------------|
| USD | 14.657,00  | 12.440,00  |
| EUR | 16.492,06  | 15.132,00  |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

### **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**

PSAK 60 yang berlaku efektif 1 Januari 2013 memperkenalkan pengungkapan baru untuk meningkatkan informasi mengenai instrumen keuangan. PSAK ini mewajibkan pengungkapan secara luas mengenai signifikansi pengaruh instrumen keuangan terhadap posisi keuangan dan kinerja Perusahaan, pengungkapan kuantitatif dan kualitatif atas risiko yang timbul dari instrumen keuangan, serta menentukan pengungkapan minimum mengenai risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar. PSAK ini juga mewajibkan pengungkapan terkait dengan pengukuran nilai wajar menggunakan tiga tingkat hierarki nilai wajar dimana mencerminkan signifikansi input yang digunakan dalam mengukur nilai wajar dan memberikan arahan dalam bentuk pengungkapan kuantitatif mengenai pengukuran nilai wajar dan mewajibkan informasi yang diungkapkan dalam format tabel kecuali terdapat lain yang lebih sesuai.

#### Aset Keuangan

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

#### **Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi**

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

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi diukur pada nilai wajarnya. Biaya transaksi sehubungan dengan perolehannya diakui pada laporan laba rugi periode berjalan. Kenaikan atau penurunan nilai wajar selanjutnya diakui pada laporan laba rugi.

Perusahaan dan Entitas Anak tidak mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

#### **Pinjaman yang diberikan dan piutang**

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

Pada 30 September 2015 dan 2014, Perusahaan dan Entitas Anak 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 *non-derivatif* dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, dimana manajemen mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, selain:

- a) Investasi yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi;
- b) Investasi yang ditetapkan dalam kelompok tersedia untuk dijual; dan
- c) Investasi yang memenuhi definisi pinjaman yang diberikan dan piutang

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Pada 30 September 2015 dan 2014, Perusahaan dan Entitas Anak tidak 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 *non-derivatif* yang ditetapkan untuk dimiliki selama periode tertentu, dimana akan dijual dalam rangka pemenuhan likuiditas atau perubahan suku bunga, valuta asing atau yang tidak diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan atau piutang, investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi 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 pendapatan komprehensif lainnya 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 laba rugi komprehensif. Sedangkan pendapatan bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai tukar dari aset moneter yang diklasifikasikan sebagai kelompok tersedia untuk dijual diakui pada laba rugi komprehensif.

Pada 30 September 2015 dan 2014, Perusahaan mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual.

### **Penurunan Nilai Aset Keuangan**

Aset keuangan, selain aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (*Fair Value Through Profit or Loss-FVTPL*), dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal laporan posisi keuangan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal. Untuk investasi ekuitas aset keuangan tersedia untuk dijual (*Available for Sale-AFS*) yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang pada nilai wajar dari investasi ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti objektif penurunan nilai.

Beberapa bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

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

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, penurunan nilai aset dievaluasi secara individual. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan dan Entitas Anak atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan *default* atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Nilai tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun penyisihan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun penyisihan. Perubahan nilai tercatat akun penyisihan piutang diakui dalam laporan laba rugi.

Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laporan laba rugi dalam periode yang bersangkutan.

Pengecualian dari instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah penurunan nilai berkurang dan penurunan dapat dikaitkan secara objektif dengan sebuah peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan melalui laporan laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

### Liabilitas Keuangan

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

#### **Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi**

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

Pada saat pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diakui pada nilai wajarnya. Biaya transaksi sehubungan dengan penerbitannya diakui pada laporan laba rugi periode berjalan. Kenaikan atau penurunan nilai wajar selanjutnya diakui pada laporan laba rugi.

Perusahaan dan Entitas Anak tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

#### **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.

Liabilitas keuangan diakui awalnya pada nilai wajar setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dalam hal liabilitas keuangan selain *derivatif*.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui pada laba rugi komprehensif ketika liabilitas dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki utang usaha, utang kontraktor, utang lain-lain, beban akrual, utang bank, utang obligasi, utang bantuan pemerintah, utang kerjasama operasi, utang pembebasan tanah dan utang sewa pembiayaan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

### Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas merupakan setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitas.



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Biaya transaksi yang timbul dari transaksi ekuitas dicatat sebagai pengurang ekuitas (setelah dikurangi manfaat pajak penghasilan terkait), sepanjang biaya tersebut merupakan biaya tambahan yang dapat diatribusikan secara langsung dengan ekuitas, namun diabaikan jika tidak dapat diatribusikan secara langsung.

Metode saham diperoleh kembali dicatat menggunakan metode biaya (*cost method*) sebesar nilai perolehan, disajikan sebagai pengurang akun Modal Saham.

### Estimasi nilai wajar

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

PSAK No. 60 "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hierarki nilai wajar sebagai berikut:

- (i) harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (Tingkat 1)
- (ii) input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (Tingkat 2), dan
- (iii) input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (Tingkat 3).

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perusahaan dan Entitas Anak untuk aset keuangan adalah harga penawaran (*bid price*), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (*ask price*). Instrumen keuangan ini termasuk dalam Tingkat 1.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia dan seminimal mungkin tidak mengacu pada estimasi. Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi, instrumen keuangan ini termasuk dalam Tingkat 2.

Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut masuk ke dalam Tingkat 3. Ini berlaku untuk surat-surat berharga ekuitas yang tidak diperdagangkan di bursa.

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:

- penggunaan harga yang diperoleh dari bursa atau pedagang efek untuk instrumen sejenis; dan
- teknik lain, seperti analisis arus kas yang didiskonto digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan lainnya.

### Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus buku dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus buku atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

### Penghentian Pengakuan

Penghentian pengakuan aset keuangan dilakukan ketika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir atau ketika aset keuangan tersebut telah ditransfer dan secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset telah ditransfer (jika secara substansial seluruh risiko dan manfaat tidak ditransfer, maka Perusahaan dan Entitas Anak akan melakukan

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

evaluasi untuk memastikan keterlibatan berkelanjutan atas kontrol yang masih dimiliki tidak mencegah penghentian pengakuan).

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa. Jika liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau persyaratan dari liabilitas yang ada telah dimodifikasi secara substansial, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan atas liabilitas baru, dan selisih antara masing-masing nilai tercatat liabilitas keuangan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif.

### Metode Suku Bunga Efektif

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

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

Entitas asosiasi adalah suatu perusahaan dimana Perusahaan dan Entitas Anak mempunyai pengaruh yang signifikan, namun tidak mempunyai pengendalian atau pengendalian bersama, melalui partisipasi dalam pengambilan keputusan atas kebijakan finansial dan operasional investasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas, yaitu pada awalnya investasi dicatat sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan dan Entitas Anak atas aset bersih entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan, dikurangi dengan penurunan nilai yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu.

Bagian Perusahaan dan Entitas Anak atas kerugian entitas asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, secara substansi, membentuk investasi neto Perusahaan dan Entitas Anak dalam entitas asosiasi) maka Perusahaan dan Entitas Anak akan menghentikan pengakuan bagian atas ruginya lebih lanjut.

Perusahaan dan Entitas Anak akan menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ada indikasi tersebut, jumlah penurunan nilai dihitung berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan dengan nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi, dan mengakuinya sebagai kerugian dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- 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 kerja 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 (MPKP).

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

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya sebagian 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.

Biaya yang tidak terhubung secara langsung 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 adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Pengakuan awal properti investasi sebesar biaya perolehan, yang meliputi harga beli dan biaya yang berhubungan langsung sampai properti tersebut siap digunakan. Setelah pengakuan awal, properti investasi dinyatakan berdasarkan model biaya yang dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan) dari laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

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

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau berakhirnya konstruksi atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual. Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan dan Entitas Anak menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi, Perusahaan dan Entitas Anak mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

**2.m. Aset Tetap**

Aset tetap pada awalnya dinyatakan sebesar biaya perolehan. Setelah pengakuan awal aset tetap dipertanggungjawabkan dengan menggunakan model biaya dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan estimasi kerugian penurunan nilai. Aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Taman Impian Jaya Ancol (Entitas Anak) No. 486/DIR-TIJA/IV/2014 tentang kebijakan akuntansi aset tetap PT TIJA dan No. 487/DIR-TIJA/IV/2014 tentang kebijakan metode pencatatan, metode penyusutan dan masa manfaat berdasarkan kategori aset tetap, pada tahun berjalan, berdasarkan evaluasi yang dilakukan oleh manajemen, PT TIJA melakukan perubahan atas estimasi masa manfaat aset tetap berupa bangunan, sarana prasarana dan mesin dan peralatan. Metode penyusutan yang digunakan tidak mengalami perubahan yaitu menggunakan metode garis lurus. Sesuai PSAK 25 tentang "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" maka perubahan ini diterapkan secara prospektif. Rincian masa manfaat aset tetap setelah adanya perubahan tersebut adalah sebagai berikut:

|                        | <u>Tahun 2015</u> | <u>Tahun 2014</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Bangunan               | 10 - 20           | 10 - 20           |
| Sarana dan Prasarana   | 5 - 10            | 5                 |
| Mesin dan Perlengkapan | 2 - 8             | 5                 |
| Peralatan              | 5                 | 5                 |
| Kendaraan              | 5                 | 5                 |
| Binatang               | 5                 | 5                 |

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Penyusutan kapal dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun ganda (*double declining balance method*) dengan umur ekonomis selama 4 tahun.

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

standar kinerja dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap beserta 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.

Pada akhir tahun pelaporan, Perusahaan dan Entitas Anak melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan berdasarkan kondisi teknis dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

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

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

Aset takberwujud pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan atau jumlah yang diatribusikan ke aset tersebut saat pertama kali diakui. Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi secara sistematis selama umur manfaatnya. Aset takberwujud 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 Non Keuangan**

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. Kombinasi Bisnis**

Perusahaan mencatat setiap kombinasi bisnis dengan menerapkan metode akuisisi (termasuk dalam pengukuran kepentingan nonpengendali).

Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar pada tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan, liabilitas yang diakui dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan. Biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada tahun saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

Perusahaan mengukur aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih dengan nilai wajar pada tanggal akuisisi, kecuali:

- Aset atau liabilitas pajak tangguhan yang timbul dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih dalam kombinasi bisnis diukur sesuai PSAK No. 46 (Revisi 2010), "Pajak Penghasilan".
- Liabilitas (atau aset, jika ada) terkait dengan kesepakatan imbalan kerja dari pihak yang diakuisisi diukur sesuai PSAK No. 24 (Revisi 2010), "Imbalan Kerja".
- Instrumen liabilitas atau ekuitas yang terkait dengan penggantian atas penghargaan pembayaran berbasis saham pihak yang diakuisisi dengan penghargaan pembayaran berbasis saham pihak pengakuisisi diukur sesuai dengan metode yang diatur dalam PSAK No. 53 (Revisi 2010), "Pembayaran Berbasis Saham".

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- Aset tidak lancar (atau kelompok lepasan) yang diperoleh, yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual pada tanggal akuisisi diukur sesuai PSAK No. 58 (Revisi 2009), "Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan".

### **2.q. Akuntansi Ventura Bersama**

#### Ventura Bersama - Pengendalian Bersama Entitas

Perusahaan melakukan kerjasama dengan membentuk satu badan Kerjasama Operasi (KSO) yang terikat oleh suatu perjanjian kontraktual untuk mengendalikan bersama entitas KSO yang mana setiap *venturer* mempunyai bagian partisipasi.

Dalam KSO 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 pada Pengendalian Bersama Entitas" dan bagian atas laba (rugi) bersih dalam akun "Bagian Laba (Rugi) Pengendalian Bersama Entitas".

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

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

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

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

Aset BOT merupakan aset tanah Perusahaan dan Entitas Anak dalam perjanjian kerjasama yang digunakan oleh investor untuk membangun dan mengoperasikan aset tersebut. Tanah tersebut tidak dapat digunakan atau dialihkan kepemilikannya oleh Perusahaan dan Entitas Anak selama masa konsesi dan akan diserahkan kembali oleh investor kepada Perusahaan dan Entitas Anak 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 dan Entitas Anak 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.s. Biaya Emisi Saham**

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

### **2.t. Biaya Emisi Obligasi**

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

### **2.u. 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 apartemen diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- 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.

Metode yang digunakan untuk menentukan tingkat penyelesaian aktivitas pengembangan adalah berdasarkan persentase aktivitas yang telah dilaksanakan dibandingkan dengan jumlah aktivitas yang harus dilaksanakan.

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.v. Biaya Pinjaman**

Bunga dan beban keuangan lainnya yang timbul dari pinjaman dan utang yang diperoleh untuk membiayai proyek konstruksi, perolehan dan pengembangan tanah dan pembangunan gedung dikapitalisasi ke masing-masing persediaan dan aset real estat. Kapitalisasi dihentikan pada saat seluruh aktivitas yang berhubungan dengan perolehan dan pengembangan tanah selesai dan aset siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya.

### **2.w. Imbalan Pasca Kerja**

#### Program Iuran Pasti

Dalam program iuran pasti kewajiban Perusahaan, PT TIJA, dan PT SI 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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, PT TIJA, dan PT SI 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 2014 dan 2013 adalah sebesar 5% dari gaji kotor dan sisanya merupakan kontribusi pemberi kerja.

### Imbalan Kerja Lainnya

Perusahaan, PT TIJA, dan PT SI membukukan imbalan 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.x. Pajak Penghasilan**

### Pajak Penghasilan Final

Beban pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak. Bila penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset dan liabilitas tangguhan.

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.

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



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dilakukan jika, dan hanya jika, entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika terdapat hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dan aset dan liabilitas pajak tangguhan yang terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama, baik atas entitas kena pajak yang sama ataupun berbeda dan adanya niat untuk menyelesaikan saldo tersebut secara neto.

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.

### **2.y. Sewa**

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

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

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

Perusahaan mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal 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.z. Sumber Estimasi Ketidakpastian dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting**

Perusahaan dan Entitas Anak membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

#### Estimasi Umur Manfaat

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

### Imbalan Pasca Kerja

Nilai kini liabilitas imbalan kerja 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 paska kerja.

Perusahaan dan Entitas Anak menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan, dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi dalam mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait.

Untuk imbalan pasca kerja pensiun, Perusahaan dan Entitas Anak tidak melakukan pencadangan karena aset program sudah jauh lebih besar dari liabilitas imbalan pasca kerjanya, kecuali untuk pesangon dan cuti besar, Perusahaan dan Entitas Anak melakukan pencadangan atas kedua hal tersebut (Catatan 36).

### 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 (Catatan 8).

### Provisi dan Kontinjensi

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

Pada tanggal 30 September 2014, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

#### **2.aa. Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa bersifat dilutif.

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk periode 30 September 2015 dan 2014.

#### **2.ab. Informasi Segmen**

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Perusahaan dan Entitas Anak menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas didalam Perusahaan dan Entitas Anak.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**3. Kas dan Setara Kas**

|   | <b>30 September 2015</b>      | <b>31 Desember 2014</b>       |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>Rp</b>                     | <b>Rp</b>                     |
| <b>Kas</b>  | <u>2.704.713.973</u>          | <u>3.064.810.292</u>          |
| <b>Bank</b>   |                               |                               |
| Rupiah  |                               |                               |
| Pihak Berelasi  |                               |                               |
| PT Bank DKI   | 4.226.515.998                 | 20.381.942.572                |
| Pihak Ketiga  |                               |                               |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                          | 53.298.856.785                | 81.112.644.639                |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk                                   | 33.085.480.324                | 61.620.748.761                |
| PT Bank Central Asia Tbk  | 12.871.253.498                | 75.601.515.213                |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                   |                               |                               |
| (d.h. PT Bank International Indonesia Tbk)                      | 332.295.095                   | 2.150.772.881                 |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk                          | 1.623.020.721                 | 3.274.937.135                 |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk                           | 525.129.493                   | 478.100.282                   |
| PT Bank Permata Tbk   | 3.490.701.809                 | 881.183.005                   |
| PT Bank Mega Tbk  | 425.372.373                   | 1.313.043.277                 |
| PT Bank Yudha Bakti   | 134.483.867                   | 132.848.316                   |
| Dolar Amerika Serikat   |                               |                               |
| Pihak Ketiga  |                               |                               |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                          |                               |                               |
| (Sep 2015 : USD 133.037,56 ; Des 2014: USD 128.198,18)          | 1.949.931.517                 | 1.594.785.360                 |
| Euro  |                               |                               |
| Pihak Ketiga  |                               |                               |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                          |                               |                               |
| (Sep 2015 : EUR 64.629,26 ; Des 2014: EUR 100.157,68)           | 1.065.869.957                 | 1.515.713.214                 |
|   | <u>113.028.911.437</u>        | <u>250.058.234.655</u>        |
| <b>Deposito Berjangka</b>                                       |                               |                               |
| Rupiah  |                               |                               |
| Pihak Berelasi  |                               |                               |
| PT Bank DKI   | 50.000.000.000                | --                            |
| Pihak Ketiga  |                               |                               |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                          | 50.000.000                    | 20.652.662.287                |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk                                   | 1.000.000.000                 | 31.000.000.000                |
| PT Bank Bukopin Tbk   | 5.105.657.818                 | 4.798.979.894                 |
| PT Bank MNC Internasional Tbk (d.h. PT Bank ICB Bumiputera Tbk) | --                            | 4.000.000.000                 |
| PT Bank Permata Tbk   | 4.000.000.000                 | --                            |
| Dolar Amerika Serikat   |                               |                               |
| Pihak Ketiga  |                               |                               |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                          |                               |                               |
| (Sep 2015 dan Des 2014: USD 655.000,00)                         | 9.600.335.000                 | 8.148.200.000                 |
| PT Bank Muamalat Indonesia Tbk                                  |                               |                               |
| (Sep 2015 dan Des 2014: USD 100.000,00)                         | 1.465.700.000                 | 1.244.000.000                 |
|   | <u>71.221.692.818</u>         | <u>69.843.842.181</u>         |
| <b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>                                | <u><b>186.955.318.228</b></u> | <u><b>322.966.887.128</b></u> |
| Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%) |                               |                               |
| Rupiah  | 7,00% - 9,75%                 | 7,00% - 9,75%                 |
| Dolar Amerika Serikat   | 1,00% - 1,50%                 | 1,00% - 1,50%                 |
| Nisbah Deposito Syariah (Ekuivalen tingkat suku bunga)          |                               |                               |
| Dolar Amerika Serikat   | 2,00%                         | 2,00%                         |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**4. Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga**

|   | <b>30 September 2015</b> | <b>31 Desember 2014</b> |
|---|--------------------------|-------------------------|
|   | <b>Rp</b>                | <b>Rp</b>               |
| Tjung Yuli Herawati   | 4.480.074.265            | 4.919.360.452           |
| Lim Suhendra  | 4.238.514.124            | 5.883.945.140           |
| Lenny   | 3.731.247.673            | --                      |
| Novi Heliya   | 3.090.909.091            | --                      |
| Murniaty  | 3.074.515.963            | 4.020.520.883           |
| Ren Ling  | 3.049.242.428            | 3.049.242.428           |
| Stella Tjiputra   | 1.956.163.636            | 3.136.363.636           |
| Yenny   | 691.578.989              | 4.036.363.637           |
| Gouw Mei Lan  | 353.181.818              | 4.036.363.637           |
| Andrea Santoso  | --                       | 8.192.457.397           |
| Hengkylaw   | --                       | 8.242.066.094           |
| Rendy Agung Firmansyah  | --                       | 8.618.082.906           |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)                | 137.482.084.426          | 149.005.663.877         |
| <b>Jumlah</b>   | <b>162.147.512.413</b>   | <b>203.140.430.088</b>  |
| <i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i> | <i>(2.748.643.443)</i>   | <i>(3.594.971.199)</i>  |
| <b>Jumlah Bersih Piutang Usaha</b>                            | <b>159.398.868.970</b>   | <b>199.545.458.889</b>  |
| <i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>                | <i>27.271.044.324</i>    | <i>49.497.355.116</i>   |
| <b>Jumlah Pihak Ketiga</b>                                    | <b>132.127.824.646</b>   | <b>150.048.103.773</b>  |
| <b>Jumlah</b>   | <b>132.127.824.646</b>   | <b>150.048.103.773</b>  |

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

|  | <b>30 September 2015</b> | <b>31 Desember 2014</b> |
|--|--------------------------|-------------------------|
|  | <b>Rp</b>                | <b>Rp</b>               |
| Belum Jatuh Tempo                                  | 78.707.141.027           | 156.338.923.439         |
| Sudah Jatuh Tempo                                  |                          |                         |
| 1 s/d 30 hari                                      | 13.357.195.212           | 11.187.710.320          |
| 31 s/d 60 hari                                     | 5.220.866.272            | 12.425.268.618          |
| 61 s/d 90 hari                                     | 5.359.102.026            | 3.027.799.482           |
| > 90 hari  | 59.503.207.876           | 20.160.728.229          |
| <b>Pihak Ketiga</b>                                | <b>162.147.512.413</b>   | <b>203.140.430.088</b>  |
| <i>Dikurangi:</i>                                  |                          |                         |
| <i>Bagian Jangka Panjang</i>                       | <i>(27.271.044.324)</i>  | <i>(49.497.355.116)</i> |
| <i>Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i> | <i>(2.748.643.443)</i>   | <i>(3.594.971.199)</i>  |
| <b>Jumlah</b>                                      | <b>132.127.824.646</b>   | <b>150.048.103.773</b>  |

Merupakan piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Manajemen telah membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan penilaian secara kelompok atas masing-masing debitur.

Piutang usaha jangka panjang periode 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

|                          | <b>30 September 2015</b> | <b>31 Desember 2014</b> |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                          | <b>Rp</b>                | <b>Rp</b>               |
| Saldo Awal Tahun         | 3.594.971.199            | 5.366.240.431           |
| Penambahan               | 253.157.805              | 4.115.250.375           |
| Pemulihan                | (1.099.485.561)          | (5.886.519.607)         |
| <b>Saldo Akhir Tahun</b> | <b>2.748.643.443</b>     | <b>3.594.971.199</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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

**5. Piutang Lain-lain**

|                             | <b>30 September 2015</b> | <b>31 Desember 2014</b> |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                             | <b>Rp</b>                | <b>Rp</b>               |
| Pihak Ketiga                |                          |                         |
| Bunga Deposito dan Obligasi | 214.676.153              | 319.871.857             |
| Operasional                 | 43.950.000               | 170.974.059             |
| Lain-lain                   | 79.191.837               | 79.191.836              |
| <b>Jumlah</b>               | <b>337.817.990</b>       | <b>570.037.752</b>      |

**6. Persediaan**

|   | <b>30 September 2015</b> | <b>31 Desember 2014</b> |
|---|--------------------------|-------------------------|
|   | <b>Rp</b>                | <b>Rp</b>               |
| Suku Cadang   | 6.017.126.051            | 6.199.444.276           |
| Makanan dan Minuman                                     | 834.929.106              | 1.822.597.539           |
| Barang Dagangan   | 870.424.840              | 308.699.712             |
| Alat Tulis  | 313.325.853              | 710.233.055             |
| Supplies  | 651.664.359              | 30.593.750              |
| Minyak Pelumas  | 54.264.021               | 694.733.053             |
| <b>Sub Jumlah</b>                                       | <b>8.741.734.230</b>     | <b>9.766.301.385</b>    |
| <i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i> | <i>(2.082.908.115)</i>   | <i>(2.144.381.567)</i>  |
| <b>Jumlah</b>   | <b>6.658.826.115</b>     | <b>7.621.919.818</b>    |

Persediaan Perusahaan dan Entitas Anak 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.

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

|                          | <b>30 September 2015</b> | <b>31 Desember 2014</b> |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                          | <b>Rp</b>                | <b>Rp</b>               |
| Saldo Awal Tahun         | 2.144.381.567            | 2.638.343.853           |
| Pemulihan                | (61.473.452)             | (493.962.286)           |
| <b>Saldo Akhir Tahun</b> | <b>2.082.908.115</b>     | <b>2.144.381.567</b>    |

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat penurunan nilai persediaan.

**7. Uang Muka**

|                             | <b>30 September 2015</b> | <b>31 Desember 2014</b> |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                             | <b>Rp</b>                | <b>Rp</b>               |
| Uang Muka Operasional       | 17.248.459.288           | 2.369.248.470           |
| Uang Muka Pesangon Karyawan | 3.520.564.290            | 3.121.395.812           |
| <b>Jumlah</b>               | <b>20.769.023.578</b>    | <b>5.490.644.282</b>    |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Uang muka operasional terutama merupakan uang muka pelaksanaan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan, 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.

**8. Perpajakan**

**a. Pajak Dibayar Dimuka**

|                         | <u>30 September 2015</u>     | <u>31 Desember 2014</u>     |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                         | Rp                           | Rp                          |
| Pajak Dibayar Dimuka    |                              |                             |
| Perusahaan              |                              |                             |
| Pajak Pertambahan Nilai | 25.593.292.905               | --                          |
| Entitas Anak            |                              |                             |
| Pajak Pertambahan Nilai | 880.968.398                  | 389.917.695                 |
| Pajak Hiburan           | 3.758.873.791                | 4.844.801.306               |
| Entitas Anak            |                              |                             |
| PPH Pasal 28 A          | --                           | 432.439.377                 |
| <b>Jumlah</b>           | <b><u>31.456.754.577</u></b> | <b><u>5.667.158.378</u></b> |

**b. Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini**

|                                | <u>30 September 2015</u>     | <u>31 Desember 2014</u>      |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                | Rp                           | Rp                           |
| <b>Perusahaan</b>              |                              |                              |
| Pajak Penghasilan              |                              |                              |
| Pasal 4 (2) (Catatan 8.c)      | 5.750.487.565                | 12.477.963.594               |
| Pasal 21                       | 224.382.463                  | 2.194.676.573                |
| Pasal 23                       | 1.334.212.872                | 142.998.103                  |
| Pasal 29 (Catatan 8.c)         | --                           | 1.625.247.573                |
| Pajak Pertambahan Nilai Bersih | 24.116.779.821               | 6.251.967.103                |
| SKPKB (Catatan 8.e)            | --                           | 5.455.710.679                |
| <b>Jumlah</b>                  | <b><u>31.425.862.721</u></b> | <b><u>28.148.563.625</u></b> |
| <b>Entitas Anak</b>            |                              |                              |
| Pajak Hiburan                  | 4.536.403.613                | 8.825.598.401                |
| Pajak Pembangunan I            | 987.136.939                  | 1.790.090.071                |
| Pajak Penghasilan              |                              |                              |
| Pasal 4 (2) (Catatan 8.c)      | 6.926.487.886                | 5.759.134.900                |
| Pasal 21                       | 610.688.475                  | 3.220.031.201                |
| Pasal 23                       | 91.426.815                   | 188.223.110                  |
| Pasal 25                       | 26.083.908                   | 3.060.608.184                |
| Pasal 26                       | --                           | 615.206                      |
| Pasal 29 (Catatan 8.c)         | 11.810.937.821               | 15.613.492.937               |
| Pajak Pertambahan Nilai Bersih | 2.888.801.645                | 2.951.765.828                |
| <b>Jumlah</b>                  | <b><u>27.877.967.102</u></b> | <b><u>41.409.559.838</u></b> |
| <b>Jumlah</b>                  | <b><u>59.303.829.823</u></b> | <b><u>69.558.123.463</u></b> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**c. Beban Pajak Penghasilan**

Beban pajak terdiri dari:

|                                   | <u>2015</u><br>Rp              | <u>2014</u><br>Rp              |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Perusahaan</b>                 |                                |                                |
| Pajak Kini                        |                                |                                |
| Pajak atas Pendapatan Final       | (24.607.170.664)               | (9.471.381.784)                |
| <b>Entitas Anak</b>               |                                |                                |
| Pajak Kini                        |                                |                                |
| Pajak atas Pendapatan Final       | (3.653.351.665)                | (3.753.804.315)                |
| Pajak atas Pendapatan Tidak Final | (46.476.146.000)               | (40.572.355.875)               |
| Pajak Tangguhan                   | (15.940.997.909)               | (5.038.477.644)                |
| Jumlah                            | <u>(66.070.495.574)</u>        | <u>(49.364.637.834)</u>        |
| <b>Konsolidasi</b>                |                                |                                |
| Pajak Kini                        |                                |                                |
| Pajak atas Pendapatan Final       | (28.260.522.329)               | (13.225.186.099)               |
| Pajak atas Pendapatan Tidak Final | (46.476.146.000)               | (40.572.355.875)               |
| Pajak Tangguhan                   | (15.940.997.909)               | (5.038.477.644)                |
| <b>Jumlah Beban Pajak</b>         | <u><b>(90.677.666.238)</b></u> | <u><b>(58.836.019.618)</b></u> |

**Pajak Kini**

Pajak kini terdiri dari:

|                   | <u>2015</u><br>Rp            | <u>2014</u><br>Rp            |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| Pajak Final       | 28.260.522.329               | 13.225.186.099               |
| Pajak Tidak Final | 46.476.146.000               | 40.572.355.875               |
| <b>Jumlah</b>     | <u><b>74.736.668.329</b></u> | <u><b>53.797.541.974</b></u> |

**Pajak Final**

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk periode yang berakhir pada 30 September 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

|  | <u>2015</u><br>Rp            | <u>2014</u><br>Rp            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Pendapatan Sewa  |                              |                              |
| Perusahaan   |                              |                              |
| Sewa   | 15.808.101.974               | 10.194.114.445               |
| Properti   | 69.292.483.326               | 73.390.406.782               |
| Pendapatan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA           | 7.500.000.000                | 7.500.000.000                |
| Penyerahan Proyek PT PGN (Catatan 39.q.v)                  | 72.418.430.000               | 40.324.500.000               |
| Penyerahan Proyek PT Pertamina (Catatan 39.r)              | 76.977.433.000               | --                           |
| Penyerahan Aset PT SWI (Catatan 16)                        | 77.443.000.000               | --                           |
| Entitas Anak   |                              |                              |
| PT TIJA  | 34.690.911.243               | 35.000.200.968               |
| PT SI  | 1.842.605.414                | 2.537.842.182                |
| Jumlah   | <u>355.972.964.957</u>       | <u>168.947.064.377</u>       |
| Beban Pajak Final  |                              |                              |
| 10% x 2015 : Rp. 209.237.481.631 ; 2014 : Rp95.556.657.595 | 20.923.748.163               | 9.555.665.760                |
| 5% x 2015 : Rp.146.735.483.326 ; 2014 : Rp73.390.406.782   | 7.336.774.166                | 3.669.520.339                |
| <b>Jumlah Beban Pajak Final</b>                            | <u><b>28.260.522.329</b></u> | <u><b>13.225.186.099</b></u> |
| Utang Pajak Tahun Sebelumnya                               | 18.237.098.493               | 21.638.435.831               |
| Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan                      | (33.820.645.371)             | (19.707.595.884)             |
| <b>Utang Pajak Final (Catatan 8.b)</b>                     | <u><b>12.676.975.451</b></u> | <u><b>15.156.026.046</b></u> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**Pajak Tidak Final**

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

|  | 2015<br>Rp              | 2014<br>Rp              |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasian | 237.947.489.362         | 150.372.899.182         |
| Laba Sebelum Pajak Entitas Anak                            | (49.094.460.661)        | (48.281.193.760)        |
| Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi                        | (10.653.470.854)        | --                      |
| Bagian Laba Bersih Entitas Anak                            | (152.628.359.332)       | (130.566.854.266)       |
| Laba Sebelum Pajak Perusahaan                              | 25.571.198.515          | (28.475.148.844)        |
| Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan                      |                         |                         |
| Pajak Penghasilan Final                                    | 5.814.419.449           | (10.594.392.321)        |
| Rugi Sebelum Pajak Perusahaan                              | 31.385.617.964          | (39.069.541.165)        |
| Perbedaan Temporer   |                         |                         |
| Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi                        | 13.871.831.854          | 1.717.653.234           |
| Manfaat Karyawan   | 3.994.274.556           | 545.283.394             |
| Jumlah   | 17.866.106.410          | 2.262.936.628           |
| Perbedaan Tetap  |                         |                         |
| Bonus Karyawan dan Tantiem                                 | 9.377.451.597           | 2.475.780.008           |
| Representasi   | 648.640.202             | 783.950.575             |
| Kenikmatan Karyawan  | 98.171.583              | 146.171.855             |
| Penghasilan Bunga  | (2.206.851.471)         | (7.237.573.244)         |
| Lain-lain  | (58.269.714.197)        | 22.704.287.800          |
| Jumlah   | (50.352.302.286)        | 18.872.616.994          |
| <b>Rugi Fiskal</b>   | <b>(1.100.577.912)</b>  | <b>(17.933.987.543)</b> |
| Pajak atas Pendapatan tidak final                          |                         |                         |
| Entitas Anak   | 46.476.146.000          | 40.572.355.875          |
| <b>Jumlah Beban Pajak Tidak Final</b>                      | <b>46.476.146.000</b>   | <b>40.572.355.875</b>   |
| <i>Dikurangi:</i> Pajak Dibayar Dimuka                     |                         |                         |
| Entitas Anak   |                         |                         |
| Pajak Penghasilan  |                         |                         |
| Pasal 22   | 123.092.001             | 317.013.000             |
| Pasal 23   | 116.601.166             | 237.567.804             |
| Pasal 24   | 33.781.250              | 14.486.375              |
| Pasal 25   | 34.391.733.762          | 25.859.256.108          |
| Jumlah   | 34.665.208.179          | 26.428.323.287          |
| <b>Kurang Bayar Pajak Kini</b>                             | <b>(11.810.937.821)</b> | <b>(14.144.032.588)</b> |
| Terdiri dari:  |                         |                         |
| Kurang Bayar   |                         |                         |
| Entitas Anak   | 11.810.937.821          | 14.144.032.588          |
| <b>Jumlah</b>  | <b>11.810.937.821</b>   | <b>14.144.032.588</b>   |

**d. Pajak Tangguhan**

Rincian dari aset (liabilitas) pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

|                            | 31 Desember 2013/<br>1 Januari 2014 | Dibebankan<br>Ke Laporan<br>Laba Rugi | Penyesuaian  | Dicatat<br>Pendapatan<br>Komprehensif Lain | 31 Desember 2014 | Dibebankan<br>Ke Laporan<br>Laba Rugi | 30 September 2015 |
|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------|--|------------------|---------------------------------------|-------------------|
|                            | Rp                                  | Rp                                    | Rp           | Rp   | Rp               | Rp                                    | Rp                |
| Entitas Anak               |                                     |                                       |              |  |                  |                                       |                   |
| PT TIJA                    | (3.881.538.351)                     | (4.860.077.715)                       | --           | --   | --               | (8.741.475.865)                       | (8.741.475.865)   |
| PT STU                     | (859.545.791)                       | (161.089.328)                         | --           | --   | (1.114.248.676)  | (271.124.317)                         | (1.385.372.993)   |
| PT GALK *)                 | --                                  | --                                    | (57.948.767) | --   | (130.625.448)    | 36.004.703                            | (94.620.745)      |
| Liabilitas Pajak Tangguhan | (4.741.084.142)                     | (5.021.167.043)                       | (57.948.767) | --   | (1.244.874.124)  | (8.976.595.479)                       | (10.221.469.603)  |
| PT TIJA                    | --                                  | --                                    | --           | 3.845.759.348                              | 6.999.350.414    | (6.999.350.414)                       | --                |
| PT SI                      | 110.730.629                         | (17.310.601)                          | --           | --   | 445.003.710      | 34.947.984                            | 479.951.694       |
| Aset Pajak Tangguhan       | 110.730.629                         | (17.310.601)                          | --           | 3.845.759.348                              | 7.444.354.124    | (6.964.402.430)                       | 479.951.694       |
| Jumlah Bersih              | (4.630.353.513)                     | (5.038.477.644)                       | (57.948.767) | 3.845.759.348                              | 6.199.480.000    | (15.940.997.909)                      | (9.741.517.909)   |

\*) PT GALK diakuisisi PT TI dan PT JA pada tahun 2014



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

|  | <u>2015</u><br><u>Rp</u>       | <u>2014</u><br><u>Rp</u>       |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasian | 237.947.489.362                | 150.372.899.182                |
| Laba Sebelum Pajak Entitas Anak  | (49.094.460.661)               | (48.281.193.760)               |
| Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak                            |                                |                                |
| Penghasilan Final  | <u>5.814.419.449</u>           | <u>(10.594.392.321)</u>        |
| Laba Sebelum Pajak Perusahaan  | <u>194.667.448.150</u>         | <u>91.497.313.101</u>          |
| Pajak Penghasilan Final Perusahaan                                     | <u>(28.260.522.329)</u>        | <u>(13.225.186.099)</u>        |
| Jumlah Beban Pajak Perusahaan  | <u>(28.260.522.329)</u>        | <u>(13.225.186.099)</u>        |
| Beban Pajak Entitas Anak   | <u>(62.417.143.909)</u>        | <u>(45.610.833.519)</u>        |
| <b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>                                  | <b><u>(90.677.666.238)</u></b> | <b><u>(58.836.019.618)</u></b> |

**e. Surat Ketetapan Pajak**

Pada tahun 2014, Perusahaan mendapatkan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) pemeriksaan tahun buku 2009, 2010, 2011 dan 2012 sebesar Rp5.455.710.679.

Atas tagihan pajak tersebut Perusahaan melakukan pembayaran pada bulan Januari 2015.

**9. Biaya Dibayar Dimuka**

|               | <u>30 September 2015</u><br><u>Rp</u> | <u>31 Desember 2014</u><br><u>Rp</u> |
|---------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Operasional   | 1.240.992.253                         | 849.499.973                          |
| Asuransi      | 3.245.569.332                         | 2.531.460.748                        |
| Lain-lain     | <u>5.518.659.776</u>                  | <u>4.948.859.366</u>                 |
| <b>Jumlah</b> | <b><u>10.005.221.361</u></b>          | <b><u>8.329.820.087</u></b>          |

Biaya dibayar dimuka operasional pada periode 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 terutama merupakan biaya dibayar di muka atas lisensi pemutaran film empat dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra, sampai dengan Mei 2016 (Catatan 39.h).

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

Merupakan kepemilikan atas obligasi Perusahaan Listrik Negara (PLN) seri B sejak bulan September 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. Investasi pada Entitas Ventura Bersama**

Adapun rincian mutasi periode 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 sebagai berikut:

|  | <u>30 September 2015</u><br><u>Rp</u> | <u>31 Desember 2014</u><br><u>Rp</u> |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| KSO Pembangunan Jaya Property              | 109.351.843.537                       | 53.608.641.834                       |
| Penarikan Investasi                        | (17.861.769.948)                      | --                                   |
| Bagian Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan | <u>1.326.412.111</u>                  | <u>55.743.201.703</u>                |
| <b>Nilai Bersih</b>                        | <b><u>92.816.485.700</u></b>          | <b><u>109.351.843.537</u></b>        |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Berdasarkan *addendum* II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) antara Perusahaan dengan PT Jaya Real Property Tbk pada tanggal 15 Desember 2014 bahwa para pihak sepakat untuk tidak melanjutkan kerjasama pada proyek kondominium di atas tanah seluas 12.162 m<sup>2</sup> (Catatan 15.a).

**12. Investasi pada Entitas Asosiasi**

Perusahaan memiliki penyertaan saham pada entitas asosiasi yang dipertanggungjawabkan dengan metode ekuitas.

|  | 30 September 2015      | 31 Desember 2014       |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Rp                     | Rp                     |
| PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)                                 | 199.961.710.564        | 200.969.708.703        |
| PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)                             | 240.505.155.917        | 230.212.474.466        |
| PT Philindo Sporting Amusement<br>and Tourism Corporation (PT PSATC) | 2.061.894.005          | 1.642.282.544          |
| PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)                 | 790.009.677            | 848.831.735            |
| PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)                                     | 964.974.105            | 574.235.725            |
| <b>Investasi pada Entitas Asosiasi</b>                               | <b>444.283.744.268</b> | <b>434.247.533.173</b> |

Mutasi investasi pada entitas asosiasi per 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 adalah sebagai berikut:

| 30 September 2015  |                           |               |  |  |   |           |                        |
|--|---------------------------|---------------|--|--|---|-----------|------------------------|
| Domisili   | Persentase<br>Kepemilikan | Saldo<br>Awal | Penambahan<br>(Pelepasan)<br>Investasi | Bagian Laba<br>(Rugi) Neto<br>Tahun Berjalan | Koreksi Laba<br>(Rugi) Neto<br>Tahun Lalu | Akuisisi  | Saldo<br>Akhir         |
|  | %                         | Rp            | Rp                                     | Rp   | Rp  | Rp        | Rp                     |
| PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)                              | Jakarta                   | 50,00         | 200.969.708.703                        | --   | (1.007.998.139)                           | --        | 199.961.710.564        |
| PT Jakarta Tollroad Development (JTD)                          | Jakarta                   | 25,63         | 230.212.474.466                        | --   | 10.292.681.451                            | --        | 240.505.155.917        |
| PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC) | Jakarta                   | 50,00         | 1.642.282.544                          | --   | 419.611.461                               | --        | 2.061.894.005          |
| PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)              | Jakarta                   | 25,00         | 848.831.735                            | --   | (58.822.058)                              | --        | 790.009.677            |
| PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)                                  | Jakarta                   | 25,00         | 574.235.725                            | --   | 390.738.380                               | --        | 964.974.105            |
| PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner                            | Jakarta                   | --            | --                                     | --   | --  | --        | --                     |
| <b>Jumlah</b>  |                           |               | <b>434.247.533.173</b>                 | <b>--</b>                                    | <b>10.036.211.095</b>                     | <b>--</b> | <b>444.283.744.268</b> |

| 31 Desember 2014   |                           |               |  |  |   |                     |                        |
|--|---------------------------|---------------|--|--|---|---------------------|------------------------|
| Domisili   | Persentase<br>Kepemilikan | Saldo<br>Awal | Penambahan<br>(Pelepasan)<br>Investasi | Bagian Laba<br>(Rugi) Neto<br>Tahun Berjalan | Koreksi Laba<br>(Rugi) Neto<br>Tahun Lalu | Akuisisi            | Saldo<br>Akhir         |
|  | %                         | Rp            | Rp                                     | Rp   | Rp  | Rp                  | Rp                     |
| PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)                              | Jakarta                   | 50,00         | 171.466.914.472                        | 31.000.000.000                               | (1.421.414.130)                           | --                  | 200.969.708.703        |
| PT Jakarta Tollroad Development (JTD)                          | Jakarta                   | 25,63         | 28.893.230.788                         | 192.961.832.881                              | 8.357.410.797                             | (75.791.639)        | 230.212.474.466        |
| PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC) | Jakarta                   | 50,00         | 1.741.701.116                          | --   | (99.418.572)                              | --                  | 1.642.282.544          |
| PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)              | Jakarta                   | 25,00         | 802.850.861                            | --   | 45.980.874                                | --                  | 848.831.735            |
| PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)                                  | Jakarta                   | 25,00         | 323.653.020                            | --   | 248.831.388                               | 1.751.317           | 574.235.725            |
| PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (GALK)                     | Jakarta                   | 25,00         | 391.989.831                            | --   | --  | (391.989.831)       | --                     |
| <b>Jumlah</b>  |                           |               | <b>203.620.340.088</b>                 | <b>223.961.832.881</b>                       | <b>7.131.390.357</b>                      | <b>(74.040.322)</b> | <b>434.247.533.173</b> |

\*) PT GALK diakuisisi PT TI dan PT JA pada tahun 2014 (Catatan 1.c).

**PT JATP**

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 15 Agustus 2014 dan No. 37 tanggal 23 Desember 2014 dari Pratiwi Handayani S.H. Notaris di Jakarta, Perusahaan menambah penyertaan di PT JATP sebesar Rp30.000.000.000 dan Rp1.000.000.000.

Berdasarkan Akta No. 72 tanggal 20 Pebruari 2013 dan No. 64 tanggal 31 Desember 2013 dari Aryanti Artisari, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta, terdapat penambahan penyertaan Perusahaan pada PT JATP sebesar Rp60.000.000.000 dan Rp32.000.000.000.

**PT JTD**

Berdasarkan Akta No. 68 tanggal 23 Januari 2013 dari Aryanti Artisari, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta, terdapat penambahan penyertaan Perusahaan pada PT JTD sebesar Rp192.961.832.880.

**PT GALK**

Berdasarkan Akta No. 7 tanggal 3 September 2014 dan Akta No. 21 tanggal 6 September 2014 tentang Jual Beli Saham PT GALK dihadapan Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., PT TI membeli 1.800 dan 150 lembar saham dengan nilai Rp590.000 per lembar saham.

Berdasarkan Akta No. 8 Tanggal 3 September 2014 tentang Jual Beli Saham PT GALK dihadapan Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., PT JA membeli 300 saham PT GALK dengan nilai Rp590.000 per lembar saham.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**13. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

|                           | Tempat<br>Kedudukan | Persentase<br>Kepemilikan | 30 September 2015<br>Rp | 31 Desember 2014<br>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>     |

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

|               | 30 September 2015<br>Rp | 31 Desember 2014<br>Rp |
|---------------|-------------------------|------------------------|
| Sea World     | --                      | 247.161.551            |
| Cable Car     | 29.972.457              | 29.972.457             |
| <b>Jumlah</b> | <b>29.972.457</b>       | <b>277.134.008</b>     |

- a. Berdasarkan akta No. 36 tanggal 13 Februari 2015 dari Notaris Kumala Tjahjani Widodo SH, MH Notaris di Jakarta mengenai pengalihan dan penyerahan hak PT Sea World Indonesia (PT SWI) dimana terdapat kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian dan pengelolaan Sea World, Perusahaan mereklasifikasi Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi tanah Sea World menjadi aset tetap Perusahaan. Sesuai dengan Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Asrori, Hentriawan, dan Rekan pada 24 April 2015 dengan nomor laporan 151A/FR-AS/TIJA-SWI/IV/2015, nilai aset yang diserahkan sebesar Rp77.443.000.000 (Catatan 40.e).

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama periode 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Nihil dan Rp1.718.208.266.

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

Pendapatan yang diterima PT TIJA selama periode 30 September 2015 dan 2014 masing-masing adalah sebesar Rp925.467.542 dan Rp918.266.135.

**15. Aset Real Estat**

|                              | 30 September 2015<br>Rp | 31 Desember 2014<br>Rp |
|------------------------------|-------------------------|------------------------|
| a. Tanah Belum Dikembangkan  | 146.583.713.434         | 114.746.770.793        |
| b. Rumah Tinggal Siap Dijual | 69.443.726.242          | 90.945.638.725         |
| c. Tanah Siap Dijual         | 25.605.773.104          | 27.933.888.605         |
| d. Tanah Sedang Dikembangkan | 13.591.958.747          | 13.591.958.747         |
| <b>Jumlah</b>                | <b>255.225.171.527</b>  | <b>247.218.256.870</b> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

a. Mutasi tanah belum dikembangkan:

| Tahun             | Saldo Awal<br>Rp | Penambahan<br>Rp | Penjualan<br>Rp | Reklasifikasi<br>Rp | Saldo Akhir<br>Rp |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 30 September 2015 | 114.746.770.793  | --               | --              | 31.836.942.641      | 146.583.713.434   |
| 31 Desember 2014  | 137.500.747.470  | 750.000.000      | 750.000.000     | (22.753.976.677)    | 114.746.770.793   |

Reklasifikasi tanah belum dikembangkan tahun 2015 merupakan penarikan investasi pada Entitas Ventura Bersama KSO Pembangunan Jaya Properti untuk proyek kondominium (Catatan 11).

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

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

| Lokasi        | 30 September 2015 |                        | 31 Desember 2014 |                        |
|---------------|-------------------|------------------------|------------------|------------------------|
|               | m2                | Rp                     | m2               | Rp                     |
| Ancol Timur   | 184.468           | 117.125.104.103        | 171.855          | 85.288.161.462         |
| Ancol Barat   | 5.040             | 11.011.815.813         | 5.040            | 11.011.815.813         |
| Marunda       | 26.957            | 18.446.793.518         | 26.957           | 18.446.793.518         |
| <b>Jumlah</b> | <b>216.465</b>    | <b>146.583.713.434</b> | <b>203.852</b>   | <b>114.746.770.793</b> |

b. Mutasi rumah tinggal siap dijual:

| Tahun             | Saldo Awal<br>Rp | Penambahan<br>Rp | Penjualan<br>Rp | Reklasifikasi<br>Rp | Saldo Akhir<br>Rp |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 30 September 2015 | 90.945.638.725   | 1.921.298.464    | 43.772.637.392  | 20.349.426.445      | 69.443.726.242    |
| 31 Desember 2014  | 37.795.020.832   | 137.635.426.633  | 84.484.808.740  | --                  | 90.945.638.725    |

Reklasifikasi rumah tinggal siap dijual tahun 2015 merupakan pengembangan proyek Apartemen Northland.

Lokasi, jumlah unit, dan nilai perolehan atas rumah tinggal siap dijual adalah sebagai berikut:

| Lokasi        | 30 September 2015 |                       | 31 Desember 2014 |                       |
|---------------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|               | Jumlah            | Rp                    | Jumlah           | Rp                    |
| Pademangan    | --                | 59.580.172.487        | --               | 49.720.305.014        |
| Ancol Timur   | --                | 7.304.177.232         | 12               | 26.196.852.876        |
| Ancol Barat   | 11                | 2.559.376.523         | 19               | 15.028.480.835        |
| <b>Jumlah</b> | <b>11</b>         | <b>69.443.726.242</b> | <b>31</b>        | <b>90.945.638.725</b> |

c. Mutasi tanah siap dijual:

| Tahun             | Saldo Awal<br>Rp | Penambahan<br>Rp | Penjualan<br>Rp | Reklasifikasi<br>Rp | Saldo Akhir<br>Rp |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 30 September 2015 | 27.933.888.605   | --               | 2.328.115.501   | --                  | 25.605.773.104    |
| 31 Desember 2014  | 3.806.810.031    | 12.979.226.130   | 11.606.124.234  | 22.753.976.678      | 27.933.888.605    |

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

| Lokasi        | 30 September 2015 |                       | 31 Desember 2014 |                       |
|---------------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|               | m2                | Rp                    | m2               | Rp                    |
| Ancol Timur   | 13.292            | 24.149.532.400        | 15.251           | 26.477.647.901        |
| Ancol Barat   | 1.666             | 920.213.678           | 1.666            | 920.213.678           |
| Tugu Permai   | 1.960             | 389.096.427           | 1.960            | 389.096.427           |
| Sunter        | 1.585             | 146.930.599           | 1.585            | 146.930.599           |
| <b>Jumlah</b> | <b>18.503</b>     | <b>25.605.773.104</b> | <b>20.462</b>    | <b>27.933.888.605</b> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

d. Mutasi tanah sedang dikembangkan:

| Tahun             | Saldo Awal<br>Rp | Penambahan<br>Rp | Penjualan<br>Rp | Reklasifikasi<br>Rp | Saldo Akhir<br>Rp |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 30 September 2015 | 13.591.958.747   | --               | --              | --                  | 13.591.958.747    |
| 31 Desember 2014  | 13.161.186.483   | 452.074.240      | --              | (21.301.976)        | 13.591.958.747    |

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

| Lokasi        | 30 September 2015 |                       | 31 Desember 2014 |                       |
|---------------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|               | m2                | Rp                    | m2               | Rp                    |
| Ancol Timur   | 89.518            | 12.150.714.236        | 89.518           | 12.150.714.236        |
| Tugu Permai   | 9.895             | 1.441.244.511         | 9.895            | 1.441.244.511         |
| <b>Jumlah</b> | <b>99.413</b>     | <b>13.591.958.747</b> | <b>99.413</b>    | <b>13.591.958.747</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 Perusahaan.

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m2 dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.600 masing-masing pada 30 September 2015 dan 2014 tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing and Co.

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

Pada tanggal 30 September 2015, aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT China Taiping Ins. Indonesia, PT AIG Insurance Indonesia dan PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi ACE Jaya Proteksi, 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 properti pada periode yang berakhir 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 masing-masing sebesar Rp16.089.834.115 dan Rp5.945.648.204 (Catatan 19).



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Kemudian berdasarkan Perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan No. 030/DIR-PJA/VIII/2015 tanggal 07 Agustus 2015, Perusahaan sepakat dan setuju menyewakan bangunan untuk memanfaatkan area tersebut kepada TIJA sampai dengan 13 Juli 2035.

Pada periode 31 Desember 2014 terdapat bangunan yang direklasifikasi dari aset tetap menjadi properti investasi sebesar Rp5.040.000.000 yang disewakan untuk kantor pemasaran (Catatan 17).

Beban penyusutan sebesar Rp12.923.777.188 dan Rp8.401.989.578 masing-masing 30 September 2015 dan 2014 dicatat sebagai bagian dari beban langsung (Catatan 30).

Pada 30 September 2015 dan 31 Desember 2014, Manajemen telah melakukan asuransi atas properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam asuransi aset tetap (Catatan 17) dan tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima manajemen pada periode 30 September 2015 dan 2014 masing – masing sebesar Rp1.748.254.834 dan Rp1.806.286.730.

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini pada periode 30 September 2015 dan 2014 sebesar Rp3.399.925.424 dan Rp2.237.880.634.

**17. Aset Tetap**

|                              | 2015                     |                        |                      |                     |                          |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
|                              | 1 Januari<br>Rp          | Penambahan<br>Rp       | Pengurangan<br>Rp    | Reklasifikasi<br>Rp | 30 September<br>Rp       |
| <b>Biaya Perolehan:</b>      |                          |                        |                      |                     |                          |
| <b>Pemilikan Langsung</b>    |                          |                        |                      |                     |                          |
| Tanah                        | 11.147.662.478           | --                     | --                   | 247.161.551         | 11.394.824.029           |
| Bangunan                     | 519.045.072.843          | 2.163.166.612          | 353.167.579          | --                  | 520.855.071.876          |
| Sarana dan Prasarana         | 598.616.205.450          | 112.721.300            | 1.799.909.989        | --                  | 596.929.016.761          |
| Mesin dan Peralatan          | 613.524.980.969          | 737.536.964            | 1.100.944.726        | --                  | 613.161.573.207          |
| Perabotan                    | 62.212.964.383           | 976.989.206            | 48.351.655           | --                  | 63.141.601.934           |
| Kendaraan                    | 9.603.518.816            | 568.000.100            | --                   | --                  | 10.171.518.916           |
| Kapal                        | 4.096.477.635            | --                     | --                   | --                  | 4.096.477.635            |
| Binatang                     | 2.505.975.140            | --                     | --                   | --                  | 2.505.975.140            |
| Sub Jumlah                   | 1.820.752.857.714        | 4.558.414.182          | 3.302.373.949        | 247.161.551         | 1.822.256.059.498        |
| Aset dalam Penyelesaian      | 510.117.804.722          | 173.662.157.480        | --                   | --                  | 683.779.962.202          |
| Jumlah                       | <b>2.330.870.662.436</b> | <b>178.220.571.662</b> | <b>3.302.373.949</b> | <b>247.161.551</b>  | <b>2.506.036.021.700</b> |
| <b>Akumulasi Penyusutan:</b> |                          |                        |                      |                     |                          |
| <b>Pemilikan Langsung</b>    |                          |                        |                      |                     |                          |
| Bangunan                     | 199.614.432.196          | 21.950.208.686         | 179.037.940          | --                  | 221.385.602.942          |
| Sarana dan Prasarana         | 412.254.513.844          | 24.231.425.955         | 1.389.501.822        | --                  | 435.096.437.977          |
| Mesin dan Perlengkapan       | 382.690.298.301          | 31.466.928.768         | 1.100.944.726        | --                  | 413.056.282.343          |
| Peralatan                    | 55.263.777.558           | 2.655.364.425          | 48.351.641           | --                  | 57.870.790.342           |
| Kendaraan                    | 7.344.434.940            | 609.401.091            | --                   | --                  | 7.953.836.031            |
| Kapal                        | 3.849.696.098            | 61.514.775             | --                   | --                  | 3.911.210.873            |
| Binatang                     | 2.164.436.932            | 132.776.828            | --                   | --                  | 2.297.213.760            |
| Jumlah                       | 1.063.181.589.869        | 81.107.620.528         | 2.717.836.129        | --                  | 1.141.571.374.268        |
| Nilai Tercatat               | <b>1.267.689.072.567</b> |                        |                      |                     | <b>1.364.464.647.432</b> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

|                              | 2014                     |                 |               |                  |                   |                          |
|------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|--------------------------|
|                              | 1 Januari                | Penambahan      | Pengurangan   | Penambahan dari  | Reklasifikasi     | 31 Desember              |
|                              | Rp                       | Rp              | Rp            | Akuisisi PT GALK | Rp                | Rp                       |
| <b>Biaya Perolehan:</b>      |                          |                 |               |                  |                   |                          |
| <b>Pemilikan Langsung</b>    |                          |                 |               |                  |                   |                          |
| Tanah                        | 11.147.662.478           | --              | --            | --               | --                | 11.147.662.478           |
| Bangunan                     | 491.673.978.421          | 385.237.851     | 1.990.911.373 | --               | 28.976.767.944    | 519.045.072.843          |
| Sarana dan Prasarana         | 566.809.794.238          | 1.724.798.391   | 324.941.846   | --               | 30.406.554.667    | 598.616.205.450          |
| Mesin dan Peralatan          | 511.359.737.404          | 871.529.274     | 1.794.200.784 | 1.245.950.673    | 101.841.964.402   | 613.524.980.969          |
| Perabotan                    | 58.233.902.974           | 1.959.067.219   | 52.765.250    | 1.072.000.000    | 1.000.759.440     | 62.212.964.383           |
| Kendaraan                    | 10.623.072.816           | 1.538.900.000   | 2.558.454.000 | --               | --                | 9.603.518.816            |
| Kapal                        | 3.885.825.510            | 210.652.125     | --            | --               | --                | 4.096.477.635            |
| Binatang                     | 2.679.761.678            | --              | 173.786.538   | --               | --                | 2.505.975.140            |
| Sub Jumlah                   | 1.656.413.735.519        | 6.690.184.860   | 6.895.059.791 | 2.317.950.673    | 162.226.046.453   | 1.820.752.857.714        |
| Aset Dalam Penyelesaian      | 497.638.297.852          | 179.745.553.323 | --            | --               | (167.266.046.453) | 510.117.804.722          |
| Jumlah Biaya Perolehan       | 2.154.052.033.371        | 186.435.738.183 | 6.895.059.791 | 2.317.950.673    | (5.040.000.000)   | 2.330.870.662.436        |
| <b>Akumulasi Penyusutan:</b> |                          |                 |               |                  |                   |                          |
| <b>Pemilikan Langsung</b>    |                          |                 |               |                  |                   |                          |
| Bangunan                     | 172.559.328.165          | 27.418.373.200  | 363.269.164   | --               | --                | 199.614.432.201          |
| Sarana dan Prasarana         | 378.493.448.941          | 34.056.535.111  | 295.470.206   | --               | --                | 412.254.513.846          |
| Mesin dan Perlengkapan       | 352.213.888.365          | 31.821.903.322  | 1.719.278.588 | 373.785.195      | --                | 382.690.298.294          |
| Peralatan                    | 50.661.234.271           | 4.333.708.541   | 52.765.250    | 321.600.010      | --                | 55.263.777.572           |
| Kendaraan                    | 8.764.723.363            | 932.154.563     | 2.352.443.000 | --               | --                | 7.344.434.926            |
| Kapal                        | 3.779.521.078            | 70.175.020      | --            | --               | --                | 3.849.696.098            |
| Binatang                     | 2.161.187.699            | 177.035.771     | 173.786.538   | --               | --                | 2.164.436.932            |
| Jumlah                       | 968.633.331.882          | 98.809.885.528  | 4.957.012.746 | 695.385.205      | --                | 1.063.181.589.869        |
| Nilai Tercatat               | <u>1.185.418.701.489</u> |                 |               |                  |                   | <u>1.267.689.072.567</u> |

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

|  | 2015                  | 2014                   |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | Rp                    | Rp                     |
| <b>Pemilikan Langsung</b>                |                       |                        |
| Beban Langsung (Catatan 30)              | 77.196.291.361        | 105.017.769.502        |
| Beban Umum dan Administrasi (Catatan 31) | 3.911.329.167         | 4.238.921.663          |
| <b>Jumlah</b>                            | <u>81.107.620.528</u> | <u>109.256.691.165</u> |

Nilai buku atas sebagian aset tetap milik entitas anak yang disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda (*double declining balance method*) yakni sebesar Rp3.699.861.144 dan Rp4.204.144.556 atau sebesar 0,27% dan 0,33%, dari total nilai buku konsolidasian masing-masing pada tanggal 30 September 2015 dan 31 Desember 2014:

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>, 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 yang berakhir di tahun 2027. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

Pada periode 31 Desember 2014 terdapat bangunan yang direklasifikasi dari aset tetap menjadi properti investasi sebesar Rp5.040.000.000 yang disewakan untuk kantor pemasaran (Catatan 16).

Penambahan aset tetap perusahaan di periode 31 Desember 2014 sebagian besar berasal dari penyelesaian pekerjaan Wahana *Indoor* Dunia Fantasi.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada periode 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 masing-masing sebesar Rp23.934.519.564 dan Rp28.815.694.315 (Catatan 20).

Pada periode 30 September 2015, reklasifikasi aset tetap merupakan aset berupa tanah yang dikerjasamakan dengan PT SWI yang berakhir (Catatan 14).

Pembiayaan pembangunan yang dilakukan oleh Perusahaan sebagian dananya berasal dari utang bank yang bunga atas utang tersebut dikapitalisasi masing-masing sebesar Rp1.709.268.353 dan Rp6.284.250.997 atas periode 30 September 2015 dan 31 Desember 2014.



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

|  | 2015<br>Rp                  | 2014<br>Rp                |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Harga Jual Aset Tetap                                      | 224.400.000                 | 723.662.000               |
| Nilai Buku Tercatat  | <u>(584.537.820)</u>        | <u>(605.877.344)</u>      |
| <b>Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih</b> | <b><u>(360.137.820)</u></b> | <b><u>117.784.656</u></b> |

Pada tanggal 30 September 2015 dan 2014, seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada 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 AIG Insurance Indonesia, PT Asuransi Indrapura, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mandiri AXA dan PT Asuransi ACE Jaya Proteksi yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

|                | 30 September 2015<br>Rp | 31 Desember 2014<br>Rp |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| Rupiah         | 2.868.543.890.122       | 2.102.025.984.282      |
| Dollar Amerika | 96.902.843              | 96.902.843             |

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

Aset tetap Tanah dijadikan jaminan atas pinjaman bank dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 22).

**18. Aset Lain-lain**

|   | 30 September 2015<br>Rp      | 31 Desember 2014<br>Rp       |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Aset Takberwujud                          |                              |                              |
| Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film | 23.201.461.509               | 23.201.461.509               |
| Hak atas tanah                            | <u>13.066.850.118</u>        | <u>13.066.850.118</u>        |
| Jumlah                                    | 36.268.311.627               | 36.268.311.627               |
| <i>Dikurangi Akumulasi Amortisasi</i>     | <u>(23.944.922.119)</u>      | <u>(21.402.790.027)</u>      |
| Subjumlah                                 | 12.323.389.508               | 14.865.521.600               |
| Lain-lain                                 | <u>1.246.620.031</u>         | <u>1.362.377.671</u>         |
| <b>Jumlah</b>                             | <b><u>13.570.009.539</u></b> | <b><u>16.227.899.271</u></b> |

- Perangkat lunak komputer dan lisensi film diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 3 (tiga) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk periode 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp2.542.132.092 dan Rp2.732.171.870 dibukukan sebagai beban amortisasi.
- Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur HGB. Beban Tanggungan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk periode 30 September 2015 dan 2014 sebesar Rp476.238.896.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**19. Utang Usaha**

|  | 30 September 2015     | 31 Desember 2014      |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Rp                    | Rp                    |
| <b>Pihak Berelasi</b>                                  |                       |                       |
| KSO Pembangunan Jaya Property (Catatan 37.h)           | 13.975.172.693        | --                    |
| PT Jaya Teknik Indonesia (Catatan 37.b)                | 122.219.939           | 2.069.159.939         |
| PT Arkonin (Catatan 37.e)                              | 45.000.000            | 45.000.000            |
| PT Jaya Gas Indonesia (Catatan 37.d)                   | 8.857.000             | 8.857.000             |
| PT Mitsubishi Jaya Elevator (Catatan 37.c)             | 4.145.716             | 4.145.716             |
| PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk (Catatan 37.a) | 210.789.589           | 14.993.386.000        |
| Jumlah Pihak Berelasi                                  | <u>14.366.184.937</u> | <u>17.120.548.655</u> |
| <b>Pihak Ketiga</b>                                    |                       |                       |
| Operasional  |                       |                       |
| PT Fortune Indonesia                                   | 6.302.680.964         | --                    |
| PT Mitra Garda Perkasa                                 | 2.593.148.220         | --                    |
| PT Artha Kreasi Utama                                  | 1.516.093.364         | 784.858.260           |
| PT Pesona Tamanindo                                    | 1.486.004.167         | 1.329.367.060         |
| PT Citra Mutia Mandiri                                 | 1.224.674.785         | 2.009.810.907         |
| PT Harapan Mulya Karya                                 | 1.107.138.182         | --                    |
| Koperasi Karyawan Ancol                                | 1.080.520.774         | 762.872.486           |
| PT Tidar Utara Utama Teknika                           | 1.009.437.260         | 1.784.216.400         |
| PT EMTU Karya Sentosa                                  | 859.320.000           | 1.111.271.500         |
| CV Multi Teknik  | 647.226.863           | --                    |
| PT Sukses Sata Mandiri                                 | 626.874.498           | 1.240.926.152         |
| PT Sinar Jernih Sarana                                 | 509.946.287           | --                    |
| PT Bina An-Naafi                                       | 505.459.622           | --                    |
| PT ISS Facility Services                               | 499.707.366           | --                    |
| PT Bina Gantari Sentosa                                | 461.595.787           | 456.857.431           |
| CV Wisnu Grafika                                       | 455.089.612           | --                    |
| PT Trans Securitech                                    | 425.586.690           | --                    |
| CV Solana Kurnia Jaya                                  | 420.119.181           | 422.154.024           |
| Provis Garuda Services                                 | 413.171.698           | 498.591.952           |
| PT Satria Fajar Gantara                                | 386.822.250           | 954.865.187           |
| PT Media Antar Kota Jaya                               | 337.856.998           | 337.856.998           |
| PT Komunika Cergas Ilhami                              | 309.413.500           | --                    |
| PT Indosiar Visual Mandiri                             | 300.000.000           | --                    |
| PT Issarakaya Trimurti                                 | 169.034.900           | 315.803.050           |
| PT Indomega Perkasa                                    | 134.039.376           | 304.971.040           |
| CV Cipta Persada                                       | 93.412.550            | 679.737.912           |
| PT Kencana Wisesa Tehnindo                             | 41.648.018            | 441.575.000           |
| PT Anugrah Lumintu                                     | 21.559.090            | 416.152.887           |
| PT Kontindo Panca Manunggal                            | --                    | 579.149.450           |
| PT Dinamika Lintas Bahteratama                         | --                    | 422.485.700           |
| PT Gorhes Inter Security                               | --                    | 316.363.600           |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp300 Juta)          | <u>20.418.401.421</u> | <u>25.373.708.146</u> |
| Jumlah   | <u>44.355.983.423</u> | <u>40.543.595.142</u> |
| Barang Dagangan  |                       |                       |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp300 juta)           | <u>623.486.777</u>    | <u>1.339.377.296</u>  |
| Jumlah   | <u>623.486.777</u>    | <u>1.339.377.296</u>  |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

|   | <u>30 September 2015</u>     | <u>31 Desember 2014</u>      |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Rp                           | Rp                           |
| Properti                                      |                              |                              |
| PT Utama Karya (Persero)                      | 9.365.528.261                | --                           |
| PT Aruni Senggigih Abadi                      | 1.782.843.162                | --                           |
| PT Jakarta Development Consulting             | 1.550.000.000                | 1.550.000.000                |
| PT Samudera Indoraya Perkasa                  | 551.478.409                  | --                           |
| PT Septian Ekajaya                            | 502.057.575                  | --                           |
| PT Pantonpile Kwartatama                      | --                           | 2.008.130.869                |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 Juta) | 2.337.926.708                | 2.387.517.335                |
| Jumlah  | <u>16.089.834.115</u>        | <u>5.945.648.204</u>         |
| Jumlah Pihak Ketiga                           | <u>61.069.304.315</u>        | <u>47.828.620.642</u>        |
| <b>Jumlah</b>                                 | <b><u>75.435.489.252</u></b> | <b><u>64.949.169.297</u></b> |

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

|                   | <u>30 September 2015</u>     | <u>31 Desember 2014</u>      |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
|                   | Rp                           | Rp                           |
| Belum Jatuh Tempo | 60.041.125.971               | 53.450.423.966               |
| Sudah Jatuh Tempo |                              |                              |
| 1 s/d 30 hari     | 4.040.283.846                | 1.503.312.520                |
| 31 s/d 60 hari    | 485.884.384                  | 158.645.571                  |
| 61 s/d 90 hari    | 221.619.571                  | 83.465.649                   |
| > 90 hari         | 10.646.575.480               | 9.753.321.591                |
| <b>Jumlah</b>     | <b><u>75.435.489.252</u></b> | <b><u>64.949.169.297</u></b> |

Manajemen berkeyakinan bahwa utang usaha akan dapat dilunasi.

## 20. Utang Lain-lain

|                                     | <u>30 September 2015</u>     | <u>31 Desember 2014</u>      |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                     | Rp                           | Rp                           |
| Dividen                             | 15.911.999.944               | --                           |
| Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap | 23.934.519.564               | 28.815.694.315               |
| <b>Jumlah</b>                       | <b><u>39.846.519.508</u></b> | <b><u>28.815.694.315</u></b> |

Utang dividen merupakan pembayaran dividen tunai kepada PT Pembangunan Jaya untuk kinerja tahun buku 2014 (Catatan 35)

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.

## 21. Beban Akrua

|                   | <u>30 September 2015</u>     | <u>31 Desember 2014</u>       |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                   | Rp                           | Rp                            |
| Operasional       | 39.344.377.694               | 66.307.111.501                |
| Bonus dan Tantiem | 43.760.130.404               | 30.932.834.881                |
| Gaji              | 96.875.303                   | 4.222.841.335                 |
| Lain-lain         | 2.317.667.803                | 5.648.532.688                 |
| <b>Jumlah</b>     | <b><u>85.519.051.204</u></b> | <b><u>107.111.320.405</u></b> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Beban akrual operasional adalah utang kepada pihak ketiga dan pihak berelasi (Catatan 37.f) sehubungan dengan kegiatan operasional Perusahaan dan PT TIJA meliputi kegiatan pemasaran, iklan, perbaikan, penyewaan, pemeliharaan dan beban utilitas.

Di antara beban akrual lain-lain terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 40.a).

Perusahaan melakukan pengajuan keberatan NJOP PBB tahun 2014 kepada Dispenda Pemprov. DKI atas kenaikan NJOP yang cukup signifikan pada tanggal 10 April 2014. Dispenda Pemprov. DKI telah menerima pengajuan surat keberatan dari Perusahaan yang sudah memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan dan telah dilakukan peninjauan lapangan untuk pendataan dan penilaian ulang pada bulan September 2014 oleh tim penilai Dispenda Pemprov DKI. Perusahaan membayar beban PBB tahun 2014 sesuai dengan perhitungan Perusahaan sebesar Rp35.114.425.086 dan jumlah tersebut telah dibayar di tahun 2014 Rp16.114.425.086 dan di tahun 2015 sebesar Rp19.000.000.000. Pembayaran tersebut sudah mendapat otorisasi dari Dispenda Pemprov DKI dengan dibukanya Nomor Objek Pajak pada bank persepsi. Sampai dengan 30 September 2015, permohonan keberatan masih dalam proses di Unit Pelayanan Teknis Pengurangan, Keberatan, dan Banding Pajak Daerah.

### 22. Utang Bank Jangka Panjang

|  | 30 September 2015       | 31 Desember 2014        |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | Rp                      | Rp                      |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk                          | 145.000.000.000         | 240.000.000.000         |
| <i>Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i> | <i>(70.000.000.000)</i> | <i>(95.000.000.000)</i> |
| <b>Pinjaman Bank Jangka Panjang</b>                    | <b>75.000.000.000</b>   | <b>145.000.000.000</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 (PTK 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 keterangan Lunas Fasilitas PTK I Nomor CBG.CB2/SID.159/2015 tanggal 17 September 2015 pinjaman tersebut dinyatakan telah lunas.

Berdasarkan Surat Permintaan Fasilitas Kredit No. 339/DIR/PJA/III/2013 tanggal 13 Maret 2013 dan Surat Penawaran fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus II (PTK II), No. CBG.CB2/D04.SPPK.006/2013 tanggal 26 Maret 2013, Perusahaan menyetujui penawaran tersebut dengan memperoleh pinjaman transaksi khusus maksimum sebesar Rp200.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Suku bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun, *floating rate*. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 September 2017. Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah milik Perusahaan dengan HGB No. 3373, seluas 30.086 m<sup>2</sup> dan HGB No. 2943 seluas 23.285 m<sup>2</sup> yang berlokasi masing-masing di area Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol (Atlantis Water Adventure dan Dunia Fantasi) yang merupakan bagian dari aset tetap Perusahaan (Catatan 17). Nilai pasar dari aset tetap Perusahaan sebesar Rp254.383.000.000. Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan PTK I.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 *Earning Before Income Tax Deferred Asset (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;
- menurunkan modal dasar atau modal disetor oleh Perusahaan.

### 23. Pendapatan Diterima Dimuka dan Uang Muka Pelanggan

|  | 30 September 2015        | 31 Desember 2014         |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | Rp                       | Rp                       |
| Uang Muka Pelanggan                    |                          |                          |
| Penjualan Tanah dan Bangunan           | 63.815.581.570           | 45.646.656.484           |
| Pendapatan Diterima di Muka            |                          |                          |
| Proyek Ancol Beach City                | 210.495.447.333          | 215.117.087.333          |
| Sewa                                   | 195.978.711.059          | 127.766.507.596          |
| Tiket Rombongan                        | 16.374.365.168           | 20.506.196.839           |
| Sponsor                                | 9.580.185.682            | 4.151.321.270            |
| <i>Travelling Show</i>                 | --                       | 41.931.806               |
| Lain-lain                              | 2.484.727.380            | 5.590.737.029            |
| Jumlah                                 | 498.729.018.192          | 418.820.438.357          |
| <i>Dikurang: Bagian Jangka Panjang</i> | <i>(383.007.369.817)</i> | <i>(324.353.120.413)</i> |
| <b>Jumlah</b>                          | <b>115.721.648.375</b>   | <b>94.467.317.944</b>    |

Pendapatan diterima di muka tiket rombongan merupakan uang muka yang diterima oleh PT TIJA atas penjualan tiket dan uang makan rombongan.

Pendapatan diterima di muka sewa terutama merupakan penyewaan lahan Perusahaan untuk pengembangan jaringan di pipa gas bumi milik PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) (Catatan 39.q.v) dan jaringan di pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas (PT Pertagas) (Catatan 39.r).

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 (Catatan 16).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**24. Utang Obligasi**

|   | 30 September 2015       | 31 Desember 2014        |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | Rp                      | Rp                      |
| Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012   | 300.000.000.000         | 300.000.000.000         |
| Biaya Emisi Obligasi  | (3.520.317.960)         | (3.520.317.960)         |
| Akumulasi Amortisasi  | 2.390.601.311           | 1.749.335.476           |
| <b>Jumlah</b>   | <b>298.870.283.351</b>  | <b>298.229.017.516</b>  |
| <i>Dikurangi:</i> Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun                       | <i>(99.916.412.542)</i> | <i>(99.204.847.511)</i> |
| <b>Obligasi Jangka Panjang - Bagian yang Jatuh Tempo Setelah Satu Tahun</b> | <b>198.953.870.809</b>  | <b>199.024.170.005</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.

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.

**25. Uang Jaminan Diterima dan Deposit**

|                            | 30 September 2015    | 31 Desember 2014     |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Rp                   | Rp                   |
| Uang Jaminan Deposit       | 6.498.037.814        | 5.122.047.350        |
| Uang Jaminan yang Diterima | 2.388.598.453        | 3.213.284.327        |
| <b>Jumlah</b>              | <b>8.886.636.267</b> | <b>8.335.331.677</b> |

Uang Jaminan yang diterima merupakan uang yang dibayarkan *tenant* kepada PT TIJA sebagai jaminan usaha di kawasan Ancol.

Uang Jaminan Deposit sebagian besar merupakan uang deposit pengunjung Putri Duyung yang belum terealisasi.

**26. Kepentingan Nonpengendali**

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

| Kepemilikan               | 2015                      |                                     |   |                     |                              |                       |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---|---------------------|------------------------------|-----------------------|
|                           | Nilai Tercatat Awal Tahun | Bagian Laba (Rugi) Periode Berjalan | Penambahan (Pengurangan) Modal Tahun Berjalan | Pembayaran Dividen  | Nilai Tercatat Akhir Periode |                       |
| %                         | Rp                        | Rp                                  | Rp  | Rp                  | Rp                           |                       |
| PT Seabreeze Indonesia    | 4,41%                     | 1.107.226.439                       | (21.611.398)                                  | (23.279.437)        | (18.744.543)                 | 1.043.591.061         |
| PT Sarana Tirta Utama     | 35,00%                    | 14.623.474.252                      | (539.863.818)                                 | --                  | --                           | 14.083.610.434        |
| PT Jaya Ancol Pratama Tol | 40,00%                    | 83.882.786.146                      | (361.010.415)                                 | --                  | --                           | 83.521.775.731        |
| <b>Jumlah</b>             |                           | <b>99.613.486.838</b>               | <b>(922.485.631)</b>                          | <b>(23.279.437)</b> | <b>(18.744.543)</b>          | <b>98.648.977.226</b> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

| Kepemilikan               | 2014                         |   |   |                       |                                 |                       |
|---------------------------|------------------------------|---|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
|                           | Nilai Tercatat<br>Awal Tahun | Bagian Laba<br>(Rugi) Periode<br>Berjalan | Penambahan<br>(Pengurangan) Modal<br>Tahun Berjalan | Pembayaran<br>Dividen | Nilai Tercatat<br>Akhir Periode |                       |
|                           | Rp                           | Rp  | Rp  | Rp                    | Rp                              |                       |
| PT Seabreeze Indonesia    | 4,73%                        | 1.052.364.363                             | 54.862.076  | --                    | --                              | 1.107.226.439         |
| PT Sarana Tirta Utama     | 35,00%                       | 16.244.935.799                            | (1.621.461.547)                                     | --                    | --                              | 14.623.474.252        |
| PT Jaya Ancol Pratama Tol | 40,00%                       | 84.386.045.191                            | (503.259.045)                                       | --                    | --                              | 83.882.786.146        |
| <b>Jumlah</b>             |                              | <b>101.683.345.353</b>                    | <b>(2.069.858.516)</b>                              | --                    | --                              | <b>99.613.486.837</b> |

**27. Modal Saham**

| Nama Pemegang Saham                                     | 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 |                      |                         |
|---|--|----------------------|-------------------------|
|   | Jumlah Saham                           | Persentase Pemilikan | Jumlah Modal Disetor Rp |
| Pemerintah DKI Jakarta                                  |  |                      |                         |
| Saham Seri A  | 1                                      | 0,0000001%           | 500                     |
| Saham Seri C  | 1.151.999.998                          | 71,9999999%          | 287.999.999.500         |
| Jumlah  | 1.151.999.999                          | 72,0000000%          | 288.000.000.000         |
| PT Pembangunan Jaya                                     |  |                      |                         |
| Saham Seri B  | 1                                      | 0,0000001%           | 500                     |
| Saham Seri C  | 288.099.998                            | 18,0099999%          | 72.024.999.500          |
| Jumlah  | 288.099.999                            | 18,0100000%          | 72.025.000.000          |
| Masyarakat<br>(masing-masing di bawah 5%, Saham Seri C) | 159.900.000                            | 9,9900000%           | 39.975.000.000          |
| <b>Jumlah</b>   | <b>1.599.999.998</b>                   | <b>100,0000000%</b>  | <b>400.000.000.000</b>  |

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

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

**28. Tambahan Modal Disetor**

|  | 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 |                   |                           |
|--|--|-------------------|---------------------------|
|  | Agio Saham                             | Biaya Emisi Saham | 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            |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**29. Pendapatan Usaha**

|                                      | 2015<br>Rp                    | 2014<br>Rp                    |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Pendapatan Real Estat</b>         |                               |                               |
| Tanah dan Bangunan                   | 69.292.483.326                | 73.390.406.785                |
| Jumlah                               | <u>69.292.483.326</u>         | <u>73.390.406.785</u>         |
| <b>Pendapatan Tiket</b>              |                               |                               |
| Wahana Wisata                        | 336.665.949.448               | 298.621.415.617               |
| Pintu Gerbang                        | 181.010.426.932               | 190.298.185.497               |
| Kapal                                | 1.546.844.804                 | 1.693.061.472                 |
| Jumlah                               | <u>519.223.221.184</u>        | <u>490.612.662.586</u>        |
| <b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b> |                               |                               |
| Restoran                             | 36.439.694.887                | 34.260.621.090                |
| Kamar                                | 17.384.498.947                | 19.835.952.406                |
| Jumlah                               | <u>53.824.193.834</u>         | <u>54.096.573.496</u>         |
| <b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>      |                               |                               |
| Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung    | 45.894.970.142                | 42.800.806.746                |
| Sponsor                              | 18.295.376.318                | 18.637.073.779                |
| Pengelolaan Perumahan                | 14.782.099.037                | 26.030.865.983                |
| Barang Dagangan                      | 13.745.879.029                | 10.108.337.341                |
| Loker dan Permainan                  | 7.639.046.509                 | 6.110.268.080                 |
| Uang Sandar dan Iuran                | 4.286.653.826                 | 3.610.024.500                 |
| Pengurusan Sertifikat                | 1.303.281.000                 | 5.759.471.921                 |
| Pertunjukan Keliling                 | 1.108.314.046                 | 297.666.744                   |
| Bagi Hasil                           | 925.467.542                   | 965.850.135                   |
| Lain-lain                            | 1.111.389.813                 | 1.162.719.821                 |
| Jumlah                               | <u>109.092.477.262</u>        | <u>115.483.085.050</u>        |
| Jumlah                               | 751.432.375.606               | 733.582.727.917               |
| <i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i> | (234.686.504)                 | (116.669.486)                 |
| <b>Jumlah Pendapatan Bersih</b>      | <u><b>751.197.689.102</b></u> | <u><b>733.466.058.431</b></u> |

**30. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung**

|                                 | 2015<br>Rp                    | 2014<br>Rp                    |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Beban Pokok Pendapatan</b>   |                               |                               |
| Tanah dan Bangunan              | 46.100.752.893                | 35.047.064.635                |
| Barang Dagangan                 | 9.178.157.426                 | 9.749.991.022                 |
| Jumlah                          | <u>55.278.910.319</u>         | <u>44.797.055.657</u>         |
| <b>Beban Langsung</b>           |                               |                               |
| Penyusutan (Catatan 16 dan 17)  | 90.120.068.549                | 113.419.759.080               |
| Gaji dan Upah                   | 68.320.819.675                | 57.032.603.131                |
| Pajak Hiburan                   | 51.927.543.151                | 48.902.279.323                |
| Pemeliharaan                    | 42.958.956.356                | 41.432.880.068                |
| Telepon, Listrik dan Air        | 37.205.177.339                | 37.053.052.302                |
| Sub Kontrak Tenaga Kerja        | 36.199.797.207                | 36.005.409.997                |
| Penyelenggaraan Pertunjukan     | 10.835.363.268                | 10.929.710.564                |
| Makanan dan Minuman             | 9.235.382.727                 | 9.727.549.359                 |
| Alat Kerja dan Operasi          | 8.087.027.969                 | 9.875.111.519                 |
| Sewa Lahan                      | 7.041.522.203                 | 8.628.121.596                 |
| Kantor Unit                     | 4.455.996.952                 | 4.467.094.125                 |
| Perjalanan dan Survey           | 1.729.678.748                 | 1.222.056.116                 |
| Lain-lain (di bawah Rp200 Juta) | 5.376.145.265                 | 5.044.275.857                 |
| Jumlah                          | <u>373.493.479.409</u>        | <u>383.739.903.037</u>        |
| <b>Jumlah</b>                   | <u><b>428.772.389.728</b></u> | <u><b>428.536.958.694</b></u> |



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**31. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi**

|                                    | 2015<br>Rp                    | 2014<br>Rp                    |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Beban Penjualan</b>             |                               |                               |
| Promosi dan Penjualan              | 29.271.999.561                | 32.192.005.206                |
| <b>Beban Umum dan Administrasi</b> |                               |                               |
| Gaji dan Upah                      | 53.265.779.324                | 64.347.683.246                |
| Pajak Bumi dan Bangunan            | 36.332.546.864                | 16.796.194.336                |
| Imbalan Kerja (Catatan 36)         | 9.046.122.802                 | 8.170.941.909                 |
| Asuransi                           | 7.048.764.111                 | 2.526.944.246                 |
| Jasa Profesional                   | 4.522.188.523                 | 4.833.853.360                 |
| Penyusutan (Catatan 17)            | 3.911.329.167                 | 4.238.921.663                 |
| Humas dan Jamuan Tamu              | 3.846.785.924                 | 2.845.479.706                 |
| Pemeliharaan                       | 2.584.842.547                 | 2.776.149.369                 |
| Transportasi dan Perjalanan Dinas  | 1.773.245.889                 | 1.406.552.653                 |
| Representasi                       | 1.713.869.631                 | 2.119.162.863                 |
| Kantor                             | 1.465.885.020                 | 1.710.034.905                 |
| Kenikmatan Karyawan                | 1.398.065.128                 | 1.729.832.942                 |
| Pendidikan dan Pelatihan           | 1.057.589.750                 | 557.691.377                   |
| Telepon, Listrik dan Air           | 929.600.477                   | 795.127.450                   |
| Lain-lain (di bawah Rp1 Milyar)    | 2.089.622.339                 | 2.145.797.308                 |
| Jumlah                             | <u>130.986.237.496</u>        | <u>117.000.367.333</u>        |
| <b>Jumlah</b>                      | <b><u>160.258.237.057</u></b> | <b><u>149.192.372.539</u></b> |

**32. Pendapatan Lainnya**

|  | 2015<br>Rp            | 2014<br>Rp            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Pendapatan Lainnya</b>                                    |                       |                       |
| Pendapatan Pengalihan dan Penyerahan Hak Atas Aset Sea World | 77.443.000.000        | --                    |
| Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City      | 6.932.459.997         | 6.932.459.997         |
| Pendapatan Ganti Rugi  | 4.900.000.000         | --                    |
| Pemulihan Piutang Usaha                                      | 1.044.026.242         | 3.094.232.697         |
| Pendapatan Klaim Asuransi                                    | 191.025.507           | 539.101.275           |
| Lain-lain ( di bawah Rp500 juta)                             | 766.131.333           | 1.478.512.009         |
| <b>Jumlah</b>  | <u>91.276.643.079</u> | <u>12.044.305.978</u> |

Pendapatan lainnya pada periode 30 September 2015 terutama merupakan pendapatan atas pengalihan dan penyerahan hak atas aset Sea World sampai dengan 30 September 2015 (Catatan 16).

Pendapatan ganti rugi merupakan penerimaan terkait dengan perkara pemutusan hubungan kerja dalam pengelolaan Taman Wisata Kumala Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara, vide keputusan Bupati Kutai Kartanegara No 180.188/HK-200.2009 tanggal 10 Maret 2008 jumlah jasa yang harus dibayarkan oleh Pemda Kutai kepada perusahaan sebesar Rp4.900.000.000 (Catatan 40.c).

**33. Beban Keuangan**

|                | 2015<br>Rp            | 2014<br>Rp            |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Bunga Obligasi | 18.060.306.690        | 18.429.710.684        |
| Bunga Bank     | 13.490.731.640        | 12.631.766.208        |
| <b>Jumlah</b>  | <u>31.551.038.330</u> | <u>31.061.476.892</u> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

### 34. Laba Per Saham

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

|   | 2015<br>Rp      | 2014<br>Rp     |
|---|-----------------|----------------|
| Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk                | 148.192.308.755 | 92.620.323.638 |
| Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.aa) | 1.599.999.998   | 1.599.999.998  |
| Laba per Saham Dasar  | 93              | 58             |

Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang bersifat dilutif sehingga tidak ada dampak dilusian pada perhitungan laba per saham.

### 35. Dividen dan Cadangan Umum

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 8 September 2015 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 17 tertanggal 8 September 2015 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2014 sebesar 44,23 % dari laba bersih tahun buku 2014 atau sebesar Rp65 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp103.999.999.870 yang akan dibayarkan pada tanggal 10 Juli 2015 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp2.351.595.473. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 30 September 2015 adalah sebesar Rp29.958.580.954.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 26 Mei 2014 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 105 tertanggal 26 Mei 2014 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2013 sebesar 44,46 % dari laba bersih tahun buku 2013 atau sebesar Rp53,4 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp85.439.999.893 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.921.903.422. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2014 adalah sebesar Rp27.606.985.482.

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

### 36. Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

#### Imbalan 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 745 dan 766 karyawan pada periode 2014 dan 2013.

Saldo liabilitas manfaat karyawan atas imbalan manfaat karyawan lainnya pada 30 September 2015 dan 2014 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 5 Maret 2015 dan 20 Februari 2014 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 Diskonto                        | : 8,75 % , 2013 : 8,10%                             |
| Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan | : 10% Setahun                                       |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**2014 dan 2013**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 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 |

Rekonsiliasi perubahan pada kewajiban yang diakui di neraca:

|   | 30 September 2015       | 31 Desember 2014        |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | Rp                      | Rp                      |
| Saldo Awal Aset (Liabilitas) Bersih           | (76.928.111.735)        | (46.166.194.211)        |
| Pembayaran Manfaat                            | 7.892.173.760           | 8.125.774.622           |
| (Beban )Manfaat Tahun Berjalan                | (9.046.122.802)         | (10.978.460.573)        |
| Jumlah yang diakui OCI dalam periode keuangan | --                      | 163.070.525             |
| Penyesuaian pada OCI                          | --                      | (28.072.302.098)        |
| <b>Saldo Akhir Aset (Liabilitas) Bersih</b>   | <b>(78.082.060.777)</b> | <b>(76.928.111.735)</b> |

Rincian nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal 30 September 2015:

|                                     | 30 September 2015       | 31 Desember 2014        | 31 Desember 2013        | 31 Desember 2012        |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                     | Rp                      | Rp                      | Rp                      | Rp                      |
| Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti | (78.082.060.777)        | (76.928.111.735)        | (47.627.545.985)        | (49.624.099.363)        |
| <b>Aset (Liabilitas) Bersih</b>     | <b>(78.082.060.777)</b> | <b>(76.928.111.735)</b> | <b>(47.627.545.985)</b> | <b>(49.624.099.363)</b> |

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

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

| Pihak-pihak Berelasi                                  | Sifat Hubungan   | Jenis Akun dan Transaksi   |
|---|--|--|
| 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 Phiindo Sporting Amusement and Tourism Corporation | Dikendalikan oleh Perusahaan   | Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya   |
| 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 | Pengadaan dan pemasangan <i>Air Conditioner (AC)</i> untuk wahana di Dunia Fantasi                           |
| PT Jaya Gas Indonesia                                 | Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya | Pengadaan dan pemasangan <i>Water Coller Scrow Chiller</i> dan pengadaan bahan bakar LPG                     |
| PT Arkonin  | Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya | Perencanaan arsitektur Putri Duyung 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> |
| KSO Pembangunan Jaya Property                         | Kerjasama Entitas Ventura Bersama Perusahaan dengan PT Jaya Real Property Tbk                      | Aset Real Estat dan Investasi  |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Sifat Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya Perusahaan, melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi meliputi antara lain:

- 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 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 masing-masing sebesar Rp210.789.589 dan Rp14.993.386.000 (Catatan 19).
- 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 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 sebesar Rp122.219.939 dan Rp2.069.159.939 (Catatan 19).
- 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 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 masing-masing sebesar Rp4.145.716 (Catatan 19).
- Pengadaan bahan bakar LPG untuk unit usaha Putri Duyung Ancol dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada periode 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 sebesar Rp8.857.000 (Catatan 19).
- Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dilakukan dengan PT Arkonin dicatat sebagai utang usaha pada 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 masing-masing sebesar Rp45.000.000 (Catatan 19).
- Penyewaan lahan parkir di Wahana Dufan antara PT TIJA dengan PT Philindo dicatat pada pos beban akrual operasional pada periode 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp1.100.000.000 Rp550.000.000 (Catatan 21).
- Penyewaan kantor di Ecovention Hall Ocean Ecopark oleh Bank DKI dicatat oleh PT TIJA sebagai pendapatan usaha pada 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp373.179.525 dan Rp113.084.675.
- Penggantian biaya proyek Kondominium, sesuai dengan *addendum* II KSO Pembangunan Jaya Property dicatat sebagai utang usaha sebesar Rp13.975.172.693 (Catatan 19).

Rincian Item yang terkait dengan Transaksi Pihak-pihak yang Berelasi

|                    | 30 September 2015<br>Rp | 31 Desember 2014<br>Rp | 30 September 2015<br>% | 31 Desember 2014<br>% |
|--------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Aset</b>        |                         |                        |                        |                       |
| Kas dan Setara Kas | 54.226.515.998          | 20.381.942.572         | 1,84%                  | 0,70%                 |

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total aset.

|                   | 30 September 2015<br>Rp | 31 Desember 2014<br>Rp | 30 September 2015<br>% | 31 Desember 2014<br>% |
|-------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Liabilitas</b> |                         |                        |                        |                       |
| Utang Usaha       | 14.366.184.937          | 17.120.548.655         | 0,49%                  | 0,59%                 |

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total liabilitas.

|                   | 2015<br>Rp  | 2014<br>Rp  | 2015<br>% | 2014<br>% |
|-------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| <b>Pendapatan</b> |             |             |           |           |
| Pendapatan Usaha  | 373.179.525 | 113.084.675 | 0,05%     | 0,02%     |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total pendapatan.

|              | 2015<br>Rp | 2014<br>Rp | 2015<br>% | 2014<br>% |
|--------------|------------|------------|-----------|-----------|
| <b>Beban</b> |            |            |           |           |
| Beban Usaha  | 33.419.080 | 79.200.000 | 0,03%     | 0,07%     |

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.

### 38. Informasi Segmen

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini 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 .

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

| Tahun 2015   | Pariwisata      | Real Estat      | Perdagangan dan Jasa | Eliminasi        | Jumlah            |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|------------------|-------------------|
| <b>Pendapatan dari</b>   |                 |                 |                      |                  |                   |
| Pelanggan Eksternal  | 590.172.100.499 | 100.529.334.372 | 74.462.515.916       | (13.966.261.685) | 751.197.689.102   |
| <b>Hasil</b>   |                 |                 |                      |                  |                   |
| Hasil Segmen   | 262.908.024.321 | 15.764.961.796  | 46.738.037.881       | 13.966.261.685   | 339.377.285.683   |
| Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan                        |                 |                 |                      |                  | (16.951.986.309)  |
| <b>Laba Kotor</b>  |                 |                 |                      |                  | 322.425.299.374   |
| Pendapatan Bunga   |                 |                 |                      |                  | 7.226.260.194     |
| Pendapatan Lainnya   |                 |                 |                      |                  | 91.276.643.079    |
| Beban Umum dan Administrasi  |                 |                 |                      |                  | (130.986.237.496) |
| Beban Penjualan  |                 |                 |                      |                  | (29.271.999.561)  |
| Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih                                 |                 |                 |                      |                  | (360.137.820)     |
| Kerugian Selisih Kurs - Bersih   |                 |                 |                      |                  | 1.685.915.503     |
| Beban Lain-lain - Bersih   |                 |                 |                      |                  | (3.859.838.787)   |
| Jumlah Beban Usaha   |                 |                 |                      |                  | (64.289.394.888)  |
| <b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>                             |                 |                 |                      |                  | 258.135.904.486   |
| Beban Keuangan   |                 |                 |                      |                  | (31.551.038.330)  |
| Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama                             |                 |                 |                      |                  | 1.326.412.111     |
| Bagian Laba Entitas Asosiasi   |                 |                 |                      |                  | 10.036.211.095    |
| Laba Sebelum Pajak Penghasilan   |                 |                 |                      |                  | 237.947.489.362   |
| Beban Pajak Penghasilan  |                 |                 |                      |                  | (90.677.666.238)  |
| Laba Bersih Tahun Berjalan   |                 |                 |                      |                  | 147.269.823.124   |
| Kepentingan Nonpengendali  |                 |                 |                      |                  | (922.485.631)     |
| <b>Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b> |                 |                 |                      |                  | 148.192.308.755   |

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

| <u>Tahun 2015</u>  | <u>Pariwisata</u>      | <u>Real Estat</u>      | <u>Perdagangan dan Jasa</u> | <u>Eliminasi</u>        | <u>Jumlah</u>            |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Aset</b>  |                        |                        |                             |                         |                          |
| Aset Segmen  | 1.009.094.925.888      | 1.209.627.907.478      | 87.842.845.266              | (1.099.184.927.829)     | 1.207.380.750.803        |
| Aset yang Tidak Dapat Dialokasi  |                        |                        |                             |                         | 1.732.612.381.713        |
| <b>Total Aset</b>  |                        |                        |                             |                         | <b>2.939.993.132.516</b> |
| <b>Liabilitas</b>  |                        |                        |                             |                         |                          |
| Liabilitas Segmen  | 72.294.789.619         | 508.646.680.523        | 21.344.900.813              | (42.309.205.562)        | 559.977.165.393          |
| Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi                                    |                        |                        |                             |                         | 739.917.192.586          |
| <b>Total Liabilitas</b>  |                        |                        |                             |                         | <b>1.299.894.357.979</b> |
| Pengeluaran Modal  |                        |                        |                             |                         | 178.220.571.662          |
| Penyusutan dan Amortisasi  |                        |                        |                             |                         | 92.130.531.459           |
| Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan   |                        |                        |                             |                         | 9.046.122.802            |
| <b>Tahun 2014</b>  |                        |                        |                             |                         |                          |
| <b>Pendapatan dari</b>   |                        |                        |                             |                         |                          |
| <b>Pelanggan Eksternal</b>   | <b>560.793.094.698</b> | <b>116.967.250.511</b> | <b>70.733.282.220</b>       | <b>(15.027.568.999)</b> | <b>733.466.058.431</b>   |
| <b>Hasil</b>   |                        |                        |                             |                         |                          |
| Hasil Segmen   | 220.461.465.160        | 55.824.538.088         | 38.741.591.761              | 15.027.568.999          | 330.055.164.008          |
| Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan                        |                        |                        |                             |                         | (25.126.064.272)         |
| <b>Laba Kotor</b>  |                        |                        |                             |                         | <b>304.929.099.736</b>   |
| Pendapatan Bunga   |                        |                        |                             |                         | 11.527.687.239           |
| Pendapatan Lainnya   |                        |                        |                             |                         | 12.044.305.978           |
| Beban Umum dan Administrasi  |                        |                        |                             |                         | (117.000.367.333)        |
| Beban Penjualan  |                        |                        |                             |                         | (32.192.005.206)         |
| Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih                                 |                        |                        |                             |                         | 117.784.656              |
| Keuntungan Selisih Kurs - Bersih   |                        |                        |                             |                         | (46.608.267)             |
| Beban Lain-lain - Bersih   |                        |                        |                             |                         | (2.020.947.371)          |
| Jumlah Beban Usaha   |                        |                        |                             |                         | (127.570.150.304)        |
| <b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>                             |                        |                        |                             |                         | <b>177.358.949.432</b>   |
| Beban Keuangan   |                        |                        |                             |                         | (31.061.476.892)         |
| Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama                             |                        |                        |                             |                         | (453.013.462)            |
| Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi                                      |                        |                        |                             |                         | 4.528.440.104            |
| Laba Sebelum Pajak Penghasilan   |                        |                        |                             |                         | 150.372.899.182          |
| Beban Pajak Penghasilan  |                        |                        |                             |                         | (58.836.019.618)         |
| Laba Bersih Periode Berjalan   |                        |                        |                             |                         | 91.536.879.564           |
| Kepentingan Nonpengendali  |                        |                        |                             |                         | (1.083.444.074)          |
| <b>Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b> |                        |                        |                             |                         | <b>92.620.323.638</b>    |
| <b>Aset</b>  |                        |                        |                             |                         |                          |
| Aset Segmen  | 1.006.404.041.149      | 1.146.504.030.147      | 77.380.165.936              | (1.251.212.100.193)     | 979.076.137.039          |
| Aset yang Tidak Dapat Dialokasi  |                        |                        |                             |                         | 1.927.941.159.764        |
| <b>Total Aset</b>  |                        |                        |                             |                         | <b>2.907.017.296.803</b> |
| <b>Liabilitas</b>  |                        |                        |                             |                         |                          |
| Liabilitas Segmen  | 73.068.569.330         | 433.579.790.033        | 15.164.372.454              | (94.442.750.685)        | 427.369.981.132          |
| Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi                                    |                        |                        |                             |                         | 861.463.929.992          |
| <b>Total Liabilitas</b>  |                        |                        |                             |                         | <b>1.288.833.911.124</b> |
| Pengeluaran Modal  |                        |                        |                             |                         | 162.161.372.336          |
| Penyusutan dan Amortisasi  |                        |                        |                             |                         | 118.299.946.578          |
| Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan   |                        |                        |                             |                         | 8.170.941.909            |

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

### **39. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya**

---

- a. 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 (PT 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 USD375 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 2 (dua) minggu sejak PT CIU menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari BPN.

Berdasarkan hasil survei tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN GS 340/1996 tanggal 6 Maret 1996 menyatakan bahwa lahan tersebut seluas 23.225 m<sup>2</sup> dan kemudian luasan tersebut yang digunakan oleh kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai ukuran final untuk menghitung PBB sejak tahun 1996. Maka atas dasar tersebut disepakati terdapat kelebihan luasan sebesar 527,5 m<sup>2</sup>. Pada tanggal 18 September 2014 Perusahaan menerima pembayaran dari PT CIU sebesar Rp2.600.296.100 sebagai pembayaran kekurangan lahan yang disepakati sesuai berita acara kesepakatan No.003/DIR-PJA/BA/II/2014 tanggal 6 Februari 2014.

- b. 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 Februari 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.

- c. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PT PBCS) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana musik stadium di area Perusahaan seluas 39.000 m<sup>2</sup>. PT PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun yang akan berakhir pada 10 Agustus 2029. Setelah masa perjanjian berakhir, PT PBCS akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun PT PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 (dua puluh lima) tahun. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% sampai 6%

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PT 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 PT PBCS untuk mengalihkan kerjasama kepada PT Wahana Agung Indonesia (PT WAI), sebagai perusahaan afiliasi PT PBCS, yang berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian pengalihan.

Berdasarkan perjanjian tersebut, jangka waktu PT 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". PT 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% dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu sebesar 6% 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% per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, PT WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "Ancol Beach City" dari PT WAI ke PT WAIP yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 28 Agustus 2010, selanjutnya proyek tersebut akan dilakukan oleh PT WAIP dan dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan tanggal 30 September 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan addendum 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 PT WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun.

- d. 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.
- e. Pada tanggal 1 September 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%.

Pada tanggal 28 Agustus 2013, PT TIJA melakukan *addendum* I atas surat perjanjian No. 156/DIR-TIJA/FB/VIII/2013 tentang perpanjangan kontrak kerjasama dengan PD Metropolitan. Jangka waktu kerjasama berakhir pada 31 Desember 2014. PT TIJA tidak melakukan perpanjangan atas perjanjian tersebut

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk periode yang berakhir pada 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Nihil dan Rp414.539.205.



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- f. Pada tanggal 1 Agustus 2008, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil 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.

Pada tanggal 10 Desember 2013, PT TIJA melakukan perpanjangan kontrak kerjasama selama 5 (lima) tahun.

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk periode yang berakhir pada 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp304.766.367 dan Rp251.312.152.

- g. Pada tanggal 23 September 2008, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil sesuai dengan perjanjian No. 002/DIR-TIJA/PB/IX/2008 dengan PT Sarimelati Kencana atas pengelolaan restoran *Pizza Hut* di kawasan pantai Taman Impian Jaya Ancol. Jangka waktu kerjasama selama 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal penyerahan pengoperasian restoran yaitu pada tanggal 2 Oktober 2008.

PT TIJA 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.

Pada tanggal 30 Agustus 2013, PT TIJA melakukan perpanjangan kontrak dengan PT Sarimelati Kencana melalui *addendum* I atas surat perjanjian No. 002/DIR-TIJA/PB/IX/2008. Jangka waktu kerjasama akan berakhir pada 1 Oktober 2018.

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk periode yang berakhir pada 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp621.366.300 dan Rp515.753.152.

- h. Pada tanggal 11 September 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 September 2012 sampai dengan 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

PT TIJA melakukan *addendum* perpanjangan lisensi dan pembayaran sehingga jangka waktu tersebut adalah 1 September 2012 sampai dengan 31 Mei 2016 dengan pembayaran sebagai berikut:

- EUR56.000 pada saat penandatanganan amandemen kontrak
- EUR90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2014
- EUR90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2015

Pembayaran yang sudah dilakukan oleh PT TIJA untuk periode yang berakhir pada 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp1.608.707.108 dan Rp1.473.262.306.

- i. Pada tanggal 30 September 2014, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama *nonfix* dengan PT Djamanmas Pangan Nusa (DPN) untuk mengelola bangunan restoran "Bandar Jakarta" di Bundaran Timur – Taman Impian Jaya Ancol untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 1 Oktober 2014 sampai dengan 30 September 2019. PT DPN memberikan bagian hasil penjualan dari hasil *sales* sebagai biaya sewa setelah dikurangi *Pb 1, service charge*, dan diskon karyawan. Atas perjanjian tersebut PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:

- Tahun ke-1 (1 Oktober 2014 s.d. 30 September 2015), PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Djamanmas Pangan Nusa memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan *minimum payment* sebesar Rp290.000.000

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- Tahun ke-2 (1 Oktober 2015 s.d. 30 September 2016), PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Djamanmas Pangan Nusa memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan *minimum payment* sebesar Rp307.400.000
  - Tahun ke-3 (1 Oktober 2016 s.d. 30 September 2017), PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5,25%, PT Djamanmas Pangan Nusa memperoleh bagi hasil penjualan 94,75% dan *minimum payment* sebesar Rp342.100.000
  - Tahun ke-4 (1 Oktober 2017 s.d. 30 September 2018), PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5,25%, PT Djamanmas Pangan Nusa memperoleh bagi hasil penjualan 94,75% dan *minimum payment* sebesar Rp362.700.000
  - Tahun ke-5 (1 Oktober 2018 s.d. 30 September 2019), PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5,5%, PT Djamanmas Pangan Nusa memperoleh bagi hasil penjualan 94,5% dan *minimum payment* sebesar Rp402.700.000.
- j. 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 dihitung mulai tanggal 15 Desember 2010 sampai dengan 15 Desember 2015. Untuk perjanjian tersebut PT TIJA 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.
- k. Pada tanggal 1 Januari 2011, PT TIJA telah memperpanjang perjanjian dengan I Nyoman Surjana untuk mengelola bangunan restoran *seafood* “Jimbaran Resto” di Pantai Carnaval. Perpanjangan perjanjian ini berlaku untuk periode 1 Januari 2011 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Atas kerjasama tersebut, PT TIJA akan memperoleh 20% dari pendapatan kotor restoran setelah dikurangi Pajak Pembangunan (PB1).
- Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk periode yang berakhir pada 30 September 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp1.471.990.525 dan Rp1.364.330.831.
- l. Pada tanggal 1 September 2011, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama Operasi Ancol Dreamlight Studio dengan PT Dreamlight World Media untuk jangka waktu 12 (dua belas) tahun yaitu sejak tanggal, 1 September 2011 dan berakhir pada tanggal 31 Mei 2023. Untuk perjanjian tersebut, PT TIJA dan PT Dreamlight World Media mempunyai kontribusi dalam hak, liabilitas, wewenang, dan tanggung jawab terhadap *Joint Operation* masing-masing sebesar 50% bagian proyek, sehingga masing-masing membagi setiap biaya dan pendapatan yang diperoleh sebesar 50% setelah dipotong pajak.
- m. 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 (tiga) 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.
- n. Pada tanggal 14 Oktober 2012, PT TIJA mengadakan kerjasama *nonfix* 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. PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan sebagai biaya sewa setelah dikurangi PB1. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:
- Tahun ke-1, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan *minimum payment* sebesar Rp125.000.000.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- Tahun ke-2, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan *minimum payment* sebesar Rp137.500.000.
  - Tahun ke-3, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan *minimum payment* sebesar Rp151.250.000.
  - Tahun ke-4, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan *minimum payment* sebesar Rp166.375.000.
  - Tahun ke-5, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan *minimum payment* sebesar Rp183.012.500.
- o. Pada Tanggal 30 Agustus 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Ketrosden Triasmitra seluas 1.745 m<sup>2</sup> 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 untuk periode yang berakhir 30 September 2015 dan 2014 sebesar Rp249.925.500 dan Rp249.925.500.

- p. 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 m<sup>2</sup> 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 untuk periode yang berakhir 30 September 2015 dan 2014 sebesar Rp675.000.000 dan Rp675.000.000.

- q. 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 (dua puluh lima) 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 periode 30 September 2015 dan 2014 perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp1.209.735.000. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp36.695.295.000 (Catatan 23).

- r. Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa tanah dengan PT Pertamina Gas dengan Surat Perjanjian No. 031/DIR-PJA/DPP/XII/2014 dan 099/P60000/2014-SO tanggal 3 Desember 2014, di mana tanah yang disewa terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.987 m<sup>2</sup> untuk pekerjaan pipa gas.

Uang sewa yang disepakati sebesar Rp 84.675.176.300 termasuk PPN, dengan jangka waktu selama 25 tahun (3 Desember 2014 sampai dengan 22 Oktober 2039).

Pada 30 September 2015, Perusahaan telah mencatat pendapatan diterima dimuka sebesar Rp74.924.701.453 yang akan diamortisasi selama masa sewa (Catatan 23).

- s. Kelanjutan reklamasi Pantai Utara Jakarta di kawasan Ancol dengan diadakannya *replanning* baru sesuai Peraturan Gubernur No. 121 Tahun 2012 telah dilakukan revitalisasi dengan ijin prinsip sebagai berikut:
- Pulau I dengan No.1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha.
  - Pulau J dengan No.1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha
  - Pulau K dengan No.1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha
  - Pulau L dengan No.1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Adapun hak dan kewajiban Perusahaan dengan adanya perubahan MOU, maka dalam pelaksanaan reklamasi pulau-pulau, kewajiban Perusahaan yang sudah dilaksanakan akan diperhitungkan di dalam kewajiban perjanjian kerjasama yang akan dilaksanakan bersama Pemda DKI. Per 30 September 2015, Perusahaan sedang melakukan pekerjaan fisik tanggul.

- t. Kelanjutan status serah terima lahan kontribusi dalam HPL 12 kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Direksi Perusahaan telah berkirim surat ke Biro Penataan Kota dan Lingkungan Hidup selaku sekretaris tim sementara (*caretakers*) pelaksana tugas pengelolaan reklamasi pantura tanggal 17 Maret 2015, perihal serah terima lahan kontribusi HPL 12 dapat dituangkan dalam bentuk berita acara yang ditandatangani kedua belah pihak.
- u. Perusahaan mengadakan perikatan untuk proyek Apartemen the Coastal dengan PT Jaya Real Property (PT JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Penempatan investasi tersebut merupakan penyerahan tanah di kawasan reklamasi Ancol Barat seluas 38.600 m<sup>2</sup>, dengan nilai perolehan sebesar Rp56.712.074.210. Perusahaan mencatat bagian laba rugi bersih periode 30 September 2015 dan 2014 sebesar laba Rp1.326.412.111 dan rugi Rp450.013.462 (Catatan 11).

Selanjutnya berdasarkan *adendum* II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014 antara Perusahaan dan PT JRP bahwa objek perjanjian semula adalah seluas kurang lebih 6,34 Ha tanah milik Perusahaan diubah menjadi hanya tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha untuk pembangunan proyek apartemen Double Decker. Para pihak sepakat untuk mengubah ketentuan sebagai berikut:

- Para pihak setuju penyertaan PT JRP dalam KSO Pembangunan Jaya Property adalah sebesar Rp53.343.491.923 dan penyertaan Perusahaan adalah tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha.
  - Para pihak setuju bahwa kelebihan setoran modal yang dilakukan PT JRP sebesar Rp24.525.140.769 dikembalikan kepada PT JRP ditambahkan kompensasi bunga sebesar 10,5% selambat-lambatnya 30 September 2015.
  - Para pihak setuju bahwa PT JRP berhak atas 35% dan Perusahaan berhak atas 65% atas pembagian keuntungan.
- v. Pada Tanggal 28 Mei 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk dengan Surat Perjanjian No. PJA:003/DIR-PJA/DPP/V/2015 dan PGN:070700.PK/HK.02/PMO/2015 atas penggunaan lahan Perusahaan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi milik PT PGN Tahap II. Jangka waktu perjanjian ini adalah 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 28 Mei 2015 dan akan berakhir pada tanggal 27 Mei 2040. Besaran uang sewa yang disepakati adalah sebesar Rp79.660.273.000 sudah termasuk PPN

Pada Periode 30 September 2015 perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan sebesar Rp965.579.067. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp71.452.850.933 (Catatan 23).

- w. Pada tanggal 28 Agustus 2015, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi dan penjualan minuman di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Sinar Sosro untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 1 September 2015 sampai dengan 31 Agustus 2018. Untuk perjanjian tersebut pada tahun pertama PT TIJA menerima pembayaran (belum termasuk PPN 10%) sebagai berikut:
- Sebesar Rp 5.000.000.000.- (lima miliar rupiah) belum termasuk PPN 10% dibayarkan pada tanggal 31 Oktober 2015
  - Sebesar Rp 3.000.000.000.- (tiga miliar rupiah) belum termasuk PPN 10% dibayarkan pada tanggal 29 Februari 2016
  - Sebesar Rp 2.000.000.000.- (dua miliar rupiah) belum termasuk PPN 10% dibayarkan pada tanggal 30 Juni 2016.
- x. Pada tanggal 5 Februari 2014, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama sewa *non fix* untuk pengelolaan usaha restoran “Rumah Kayu” di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Restoran Rumah Kayu (PT RRK) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2014 – 30 September 2019. PT RRK akan memberikan hasil penjualan sebagai biaya sewa setelah dikurangi Pajak

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pembangunan (PB1) 10%, service charge, dan diskon karyawan kepada PT TIJA. Ketentuan rincian pembayaran sebagai berikut :

- Tahun ke – 1 (pertama) Periode 1 Oktober 2014 s/d 30 September 2015.
  - a) PT TIJA memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 10%
  - b) PT RRK memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 90%
  - c) Minimal Payment per bulan sebesar Rp. 162.000.000.-
- Tahun ke – 2 (kedua) Periode 1 Oktober 2015 s/d 30 September 2016.
  - a) PT TIJA memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 10%
  - b) PT RRK memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 90%
  - c) Minimal Payment per bulan sebesar Rp. 178.000.000.-
- Tahun ke – 3 (ketiga) Periode 1 Oktober 2016 s/d 30 September 2017.
  - a) PT TIJA memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 11%
  - b) PT RRK memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 89%
  - c) Minimal Payment per bulan sebesar Rp. 196.020.000.-
- Tahun ke – 4 (keempat) Periode 1 Oktober 2017 s/d 30 September 2018.
  - a) PT TIJA memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 11%
  - b) PT RRK memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 89%
  - c) Minimal Payment per bulan sebesar Rp. 215.622.000.-
- Tahun ke – 5 (kelima) Periode 1 Oktober 2018 s/d 30 September 2019.
  - a) PT TIJA memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 12%
  - b) PT RRK memperoleh bagian hasil penjualan sebesar 88%
  - c) Minimal Payment per bulan sebesar Rp. 237.184.200.-

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

### **40. Perkara Hukum**

---

- a. Pada bulan Juli 2000, telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan (Catatan 15) 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 kurang lebih 71.360 m<sup>2</sup>, dan

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerjasama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> (Catatan 15) milik sah penggugat, adalah penyerobotan hak tanah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat.

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

Atas putusan tersebut, Perusahaan mengajukan kasasi ke MA dengan register perkara No. 705K/Pdt/2004. Berdasarkan salinan putusan No. 705K/Pdt/2004 tanggal 27 September 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 21).

- 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 Tirtawidjaya (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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- 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 harus dibayarkan oleh Pemda Kutai kepada Perusahaan disesuaikan seluruhnya menjadi Rp4.900.000.000.

Pada tanggal 14 Juli 2015, Perusahaan telah menerima pembayaran dari Pemda Kutai sebesar Rp4.900.000.000.

- d. Perusahaan mengajukan gugatan kepada PT Manggala Krida Yudha (PT 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 PT MKY. Keputusan tersebut telah didaftarkan ke PN Jakarta Pusat dengan pendaftaran No. 29/WASIT/2012/PN.JKT.PST tanggal 5 Nopember 2012. PT 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 (PT 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 Pada tahun 1992 Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PT Seaworld Indonesia (PT SWI) (d/h PT Laras Tropika Nusantara), untuk melaksanakan Pembangunan, Pengoperasian dan Pengembalian objek rekreasi Seaworld, dimana Perjanjian Kerjasama ini akan berakhir di tahun 2014. Dalam rangka menjelang pengakhiran kerjasama, terdapat perbedaan pendapat tentang pemahaman pada Akta Perjanjian nomor 81 tanggal 21 September 1992 Pasal 8 ayat 6 Perjanjian dimaksud, untuk itu Perusahaan telah menempuh upaya hukum di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan membuat permohonan dan telah terdaftar pada tanggal 11 April 2013 dengan Nomor Perkara 513/IV/ARB-BANI/2013, saat ini perkara sudah diputus dengan mengabulkan permohonan perseroan tanggal 5 September 2014.

Atas putusan BANI tersebut PT SWI mengajukan gugatan dengan nomor perkara perdata 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.Ut tanggal 23 Juli 2014 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Majelis Hakim Perkara PN Jakarta Utara menyatakan membatalkan putusan BANI dan Perusahaan mengajukan upaya banding kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui kuasa hukum pada tanggal 16 Oktober 2014.

Namun demikian berdasarkan Akta no. 36 tanggal 13 Pebruari 2015 dari Notaris Kumala Tjahjani Widodo SH. MK Notaris di Jakarta mengenai pengalihan dan penyerahan hak PT SWI terdapat kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian dan pengelolaan Sea World. PT SWI setuju untuk mengalihkan dan menyerahkan tanah, bangunan, fasilitas penunjang beserta hak pengelolaan atas Sea World Indonesia. Serah terima ini dilakukan pada tanggal 11 Februari 2015.

Pada tanggal 4 Mei 2015, PT SWI melayangkan gugatan perdata terhadap Perusahaan dengan nomor gugatan 03/SWR-PNJS/V/2015 pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor perkara 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. Sampai dengan saat ini proses peradilan terhadap perkara ini masih berlangsung di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Pada tanggal 30 September 2015 dan 31 Desember 2014 memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

| Aset                        | 30 September 2015 |                       | 31 Desember 2014 |                       |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|                             | Mata Uang         | Ekuivalen             | Mata Uang        | Ekuivalen             |
|                             | Asing             | Rupiah                | Asing            | Rupiah                |
| <b>Kas dan Setara Kas</b>   |                   |                       |                  |                       |
| USD                         | 888.037,56        | 13.015.966.517        | 883.198,18       | 10.986.985.360        |
| Euro                        | 64.629,26         | 1.065.869.957         | 100.162,78       | 1.515.713.214         |
| <b>Jumlah Aset - Bersih</b> |                   | <b>14.081.836.474</b> |                  | <b>12.502.698.574</b> |

**42. 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.

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola 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 2014 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 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:

| Aset Keuangan                                  | 30 September 2015      | 31 Desember 2014       |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Rp                     | Rp                     |
| Kas dan Setara Kas                             | 186.955.318.228        | 416.652.173.213        |
| Piutang Usaha                                  | 159.398.868.970        | 246.203.899.921        |
| Piutang Lain-lain                              | 337.817.990            | 839.262.213            |
| Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          |
| <b>Jumlah</b>                                  | <b>347.692.005.188</b> | <b>664.695.335.347</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.

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.



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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.

|                                 | 2015                 |  | 2014                 |  |
|---------------------------------|----------------------|--|----------------------|--|
|                                 | 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                   | 1.000.000.000                            |

Apabila pada 30 September 2015 dan 2014 suku bunga lebih tinggi 50 basis poin, maka laba periode berjalan menjadi lebih rendah, terutama yang timbul akibat beban bunga yang lebih tinggi atas pinjaman dengan suku bunga mengambang.

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.

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 30 September 2015 dan 2014 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

| Liabilitas                | 30 September 2015      |                 |                        |                      | Nilai Tercatat<br>31 Desember<br>Rp |
|---------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|-------------------------------------|
|                           | Tidak ditentukan<br>Rp | ≥ 1 Tahun<br>Rp | > 1 - 5 tahun<br>Rp    | Biaya Emisi<br>Rp    |                                     |
| Utang Usaha dan Lain-lain | 115.282.008.761        | --              | --                     | --                   | 115.282.008.761                     |
| Beban Akrual              | 85.519.051.204         | --              | --                     | --                   | 85.519.051.204                      |
| Utang Bank                | 145.000.000.000        | --              | --                     | --                   | 145.000.000.000                     |
| Utang Obligasi            | --                     | --              | 300.000.000.000        | 2.629.147.057        | 297.370.852.943                     |
| <b>Jumlah</b>             | <b>461.522.708.340</b> | <b>--</b>       | <b>300.000.000.000</b> | <b>2.629.147.057</b> | <b>758.893.561.283</b>              |

| Liabilitas                | 31 Desember 2014       |                 |                        |                      | Nilai Tercatat<br>30 Juni<br>Rp |
|---------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|
|                           | Tidak ditentukan<br>Rp | ≥ 1 Tahun<br>Rp | > 1 - 5 tahun<br>Rp    | Biaya Emisi<br>Rp    |                                 |
| Utang Usaha dan Lain-lain | 117.780.551.248        | --              | --                     | --                   | 117.780.551.248                 |
| Beban Akrual              | 59.742.009.602         | --              | --                     | --                   | 59.742.009.602                  |
| Utang Bank                | 240.000.000.000        | --              | --                     | --                   | 240.000.000.000                 |
| Utang Obligasi            | --                     | --              | 300.000.000.000        | 3.520.317.960        | 296.479.682.040                 |
| <b>Jumlah</b>             | <b>528.966.822.102</b> | <b>--</b>       | <b>300.000.000.000</b> | <b>3.520.317.960</b> | <b>825.446.504.142</b>          |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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.

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

|                           |     | 30 September 2015 |                       | 31 Desember 2014 |                       |
|---------------------------|-----|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|                           |     | Mata Uang Asing   | Ekuivalen Rupiah      | Mata Uang Asing  | Ekuivalen Rupiah      |
| <b>Aset</b>               |     |                   |                       |                  |                       |
| Kas dan Setara Kas        | USD | 888.037,56        | 13.015.966.517        | 883.198,18       | 10.986.985.360        |
|                           | EUR | 64.629,26         | 1.065.869.957         | 100.162,78       | 1.515.713.214         |
| <b>Jumlah Aset Bersih</b> |     | <b>952.667</b>    | <b>14.081.836.474</b> | <b>983.361</b>   | <b>12.502.698.574</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 30 September 2015 dan 2014:

|        |                | 30 September 2015         |  | 31 Desember 2014     |  |
|--------|----------------|---------------------------|--|----------------------|--|
|        |                | Perubahan terhadap Rupiah | Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas | Perubahan Basis Poin | Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas |
| Rupiah | +Rp 100/Rupiah |                           | 59.498.517                               | +Rp 100/Rupiah       | 54.758.287                               |
|        | -Rp 100/Rupiah |                           | (59.498.517)                             | -Rp 100/Rupiah       | (54.758.287)                             |

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. Risiko ini merupakan risiko yang bersifat sistemik (*systematic risk*) dimana bila risiko ini terjadi maka akan mempengaruhi secara negatif seluruh variabel yang terlibat, sehingga membuat kinerja menurun, bahkan diversifikasipun belum mampu menghilangkan risiko ini.

3. Nilai Wajar

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hierarki nilai wajar sebagai berikut:

- harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (Tingkat 1);
- input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (Tingkat 2); dan
- input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (Tingkat 3).

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

|                              | 30 September 2015      |                        | 31 Desember 2014       |                        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | Nilai Tercatat<br>Rp   | Nilai Wajar<br>Rp      | Nilai Tercatat<br>Rp   | Nilai Wajar<br>Rp      |
| <b>Aset Keuangan</b>         |                        |                        |                        |                        |
| Kas dan Bank                 | 186.955.318.228        | 186.955.318.228        | 322.966.887.128        | 322.966.887.128        |
| Piutang Usaha                | 162.147.512.413        | 132.127.824.646        | 203.140.430.088        | 150.048.103.773        |
| Aset Keuangan Lancar Lainnya | 337.817.990            | 337.817.990            | 570.037.752            | 570.037.752            |
| <b>Total</b>                 | <b>349.440.648.631</b> | <b>319.420.960.864</b> | <b>526.677.354.968</b> | <b>473.585.028.653</b> |

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

|                            | 30 September 2015      |                        | 31 Desember 2014       |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | Nilai Tercatat         | Nilai Wajar            | Nilai Tercatat         | Nilai Wajar            |
|                            | Rp                     | Rp                     | Rp                     | Rp                     |
| <b>Liabilitas Keuangan</b> |                        |                        |                        |                        |
| Utang Bank                 | 145.000.000.000        | 145.000.000.000        | 240.000.000.000        | 240.000.000.000        |
| Utang Usaha dan Lain-lain  | 115.282.008.760        | 115.282.008.760        | 93.764.863.612         | 93.764.863.612         |
| Beban Akrua                | 85.519.051.204         | 85.519.051.204         | 107.111.320.405        | 107.111.320.405        |
| <b>Total</b>               | <b>345.801.059.964</b> | <b>345.801.059.964</b> | <b>440.876.184.017</b> | <b>440.876.184.017</b> |

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2015 dan 2014, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan

**43. Kombinasi Bisnis**

**Akuisisi PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK)**

Pada tanggal 28 Februari 2014, Perusahaan menambah kepemilikan atas PT GALK secara tidak langsung melalui PT TI dan PT JA menjadi 100%. Sebelumnya PT GALK merupakan perusahaan asosiasi dari PT TI dengan kepemilikan sebesar 25%, dengan adanya perubahan ini maka kepemilikan saham PT TI pada PT GALK menjadi sebesar 95% dan PT JA sebesar 5%. Penambahan kepemilikan atas PT GALK berasal dari pihak ketiga yaitu PT Duo Berlian Selaras dan pemegang saham lainnya dalam rangka perluasan usaha yang memiliki nilai strategis dan mendukung kegiatan usaha Perusahaan dan Entitas Anak.

Aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih pada tanggal 28 Februari 2014 (*Unaudited*) PT GALK adalah sebagai berikut::

|  | Rp                   |
|--|----------------------|
| Kas dan Setara Kas                           | 98.128.255           |
| Piutang Usaha                                | 89.839.290           |
| Persediaan                                   | 51.822.272           |
| Aset Tetap                                   | 1.697.877.676        |
| Uang Jaminan                                 | 60.473.000           |
| Sewa Dibayar Dimuka                          | 806.667              |
| Aset Lain-lain                               | 710.721.803          |
| Utang Usaha                                  | (940.768.963)        |
| <b>Jumlah Aset Neto</b>                      | <b>1.768.900.000</b> |
| Tambahan Porsi Kepemilikan yang Diperoleh    | 75%                  |
| Porsi Kepemilikan atas Nilai Wajar Aset Neto | 1.326.675.000        |
| Laba (Rugi) Perubahan Kepemilikan            | --                   |
| <b>Jumlah Nilai Pengalihan</b>               | <b>1.326.675.000</b> |
| Nilai wajar yang diperoleh                   | 442.225.000          |
| Nilai tercatat investasi sebelumnya          | 333.699.781          |
| <b>Keuntungan Pengalihan</b>                 | <b>108.525.219</b>   |

Keuntungan pengalihan ini dicatat dalam laba rugi sebagai pendapatan lain-lain.

Setelah penambahan ini, perusahaan melalui entitas anak memiliki 100% saham PT GALK sehingga tidak terdapat saldo nonpengendali. Sehubungan dengan perubahan kepemilikan tersebut, maka laporan keuangan PT GALK terhitung sejak tanggal akuisisi dikonsolidasi ke dalam laporan keuangan Perusahaan dan Entitas Anak.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

### 44. 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: Liabilitas neto dibagi modal yang disesuaikan. Liabilitas neto merupakan total liabilitas (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham dan saldo laba).

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada 30 September 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

|  | 30 September 2015        | 31 Desember 2014       |
|--|--------------------------|------------------------|
|  | Rp                       | Rp                     |
| Total Liabilitas                         | 1.299.894.357.979        | 1.313.992.080.889      |
| Dikurangi Kas dan Setara Kas             | 186.955.318.228          | 322.966.887.128        |
| <b>Liabilitas Bersih</b>                 | <b>1.112.939.039.751</b> | <b>991.025.193.761</b> |
| Total Ekuitas                            | 1.541.449.797.311        | 1.497.257.488.426      |
| <b>Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas</b> | <b>72,20%</b>            | <b>66,19%</b>          |

### 45. Transaksi Non Kas

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 30 September 2015 dan 2014 sebagai berikut:

|   | 2015           | 2014           |
|---|----------------|----------------|
|   | Rp             | Rp             |
| Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain | 23.934.519.564 | 24.594.015.090 |

### 46. Penyajian Kembali Laporan Keuangan Konsolidasian

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK 24 secara retrospektif dengan beberapa ketentuan transisi yang diterapkan dalam standar yang direvisi. Laporan posisi keuangan konsolidasian awal dari periode komparatif terdahulu (1 Januari 2014) dan angka komparatif telah disajikan kembali. PSAK 24 merubah, diantaranya, akuntansi untuk program imbalan pasti.

Untuk program imbalan pasti, penundaan pengakuan keuntungan dan kerugian aktuarial (yaitu "pendekatan koridor") tidak diperbolehkan, dan biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada periode yang lebih awal antara : (i) ketika amandemen atau kuartailmen program terjadi; dan (ii) ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon.

Sebagaimana direvisi, nilai pada laba rugi hanya mencakup biaya jasa kini dan lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan pendapatan (beban) bunga neto. Perubahan lainnya dalam aset (liabilitas) imbalan pasti neto, termasuk keuntungan dan kerugian aktuarial diakui sebagai pendapatan komprehensif lain ("OCI") yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Pengembalian yang diharapkan dari aset program tidak lagi diakui pada laba rugi. Pengembalian yang diharapkan telah digantikan dengan mencatat pendapatan bunga dalam laba rugi, yang dihitung menggunakan tingkat diskonto yang digunakan dalam menghitung kewajiban pensiun.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Dampak atas penerapan revisi PSAK pada akun-akun dalam laporan keuangan konsolidasian kelompok usaha adalah sebagai berikut:

|   | Dilaporkan<br>Sebelumnya | Penyesuaian             | Disajikan Kembali       |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Laporan Konsolidasian per 31 Desember 2014</b> |                          |                         |                         |
| Nilai Kini Kewajiban Imbalan Kerja                | (46.166.194.211)         | (27.909.231.573)        | (74.075.425.784)        |
| Penyesuaian Perhitungan Aktuaria                  | -                        | (2.852.685.951)         | (2.852.685.951)         |
|   | <b>(46.166.194.211)</b>  | <b>(30.761.917.524)</b> | <b>(76.928.111.735)</b> |
| <b>Laporan Konsolidasian per 31 Desember 2013</b> |                          |                         |                         |
| Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti                | (47.627.545.985)         | 1.461.351.774           | (46.166.194.211)        |
|   | <b>(47.627.545.985)</b>  | <b>1.461.351.774</b>    | <b>(46.166.194.211)</b> |

**47. Standar Akuntansi Baru**

Standar baru, revisi dan interpretasi yang telah diterbitkan, namun berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2015 adalah sebagai berikut :

- 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) "Imbalan Kerja"
- PSAK 46 (revisi 2014) "Pajak Penghasilan"
- PSAK 48 (revisi 2014) "Penurunan Nilai"
- PSAK 50 (revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Penyajian"
- PSAK 55 (revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"
- PSAK 55 (revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"
- PSAK 65 "Laporan keuangan konsolidasian"
- PSAK 66 "Pengaturan bersama"
- PSAK 67 "Pengungkapan kepentingan dalam entitas lain"
- PSAK 68 "Pengukuran nilai wajar"
- ISAK 26 (revisi 2014) "Penilaian Ulang Derivate"
- Pencabutan PSAK 12 (revisi 2009) "Bagian Partisipasi Ventura Bersama"
- Pencabutan ISAK 12 "Pengendalian bersama Entitas: Kontribusi Non Moneter oleh Venturer"
- Pencabutan ISAK 17 "Konsolidasi Entitas Bertujuan Khusus"

Revisi, standar baru dan pencabutan atas standar di atas akan berlaku efektif pada tahun buku yang dimulai 1 Januari 2015 dan penerapan dini tidak diperkenankan.

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

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

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyajian dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan berwenang untuk menerbitkan pada tanggal 28 Oktober 2015.