

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

LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN
31 MARET 2017 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2016 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2017 (TIDAK DIAUDIT) DAN 2016 (DIAUDIT)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk

Daftar Isi

Halaman

LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN 31 MARET 2017 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2016 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2017 (TIDAK DIAUDIT) DAN 2016 (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 3 (TIGA) BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2017 DAN 2016
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : C. Paul Tehusjarana
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Parkit IV Blok Z-3 No.33 RT/RW 007/005
atau kartu identitas lain : Kel. Rengas Kec. Ciputat Timur Tangerang
Selatan
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Daniel Nainggolan
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Cereme 38 Cilandak RT/RW 005/003
Atau kartu identitas lain : Kel. Cilandak Barat Kec. Cilandak Jakarta
Selatan
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, 27 April 2017

Direktur Utama

Direktur




(C. Paul Tehusjarana) (Daniel Nainggolan)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN
 Per 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2016 (Diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Mar 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3	756,727,552,702	753,938,901,799
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4	109,346,178,875	112,463,193,710
Piutang Lain-lain	5	10,650,956,737	12,435,204,727
Persediaan	6	8,082,663,735	9,692,442,668
Uang Muka	7	7,037,398,451	5,600,945,828
Pajak Dibayar di Muka	8.a	9,654,145,375	6,870,514,542
Biaya Dibayar di Muka	10	17,408,007,829	14,673,059,050
Jumlah Aset Lancar		918,906,903,704	915,674,262,324
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	11	1,000,000,000	1,000,000,000
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4	65,749,290,033	74,045,524,725
Aset Pajak Tangguhan	8.d	1,452,512,251	1,452,512,251
Investasi pada Ventura Bersama	12	119,739,638,430	122,336,726,204
Investasi pada Entitas Asosiasi	13	552,696,520,529	551,289,073,117
Investasi Jangka Panjang Lainnya	14	637,755,808	637,755,808
Aset Real Estat	15	253,616,229,827	254,206,206,918
Properti Investasi	16	266,816,676,468	269,636,974,851
Aset Tetap	17	1,584,136,942,649	1,565,215,915,945
Aset Lain-lain	18	12,992,047,325	13,056,083,185
Jumlah Aset Tidak Lancar		2,858,837,613,317	2,852,876,773,004
JUMLAH ASET		3,777,744,517,020	3,768,551,035,328

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

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Per 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Mar 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19	23,428,654,383	22,859,975,538
Pihak Ketiga	19	53,469,929,147	71,271,740,615
Utang Lain-lain	20	43,672,157,197	53,269,329,208
Utang Pajak	8.b	62,792,770,495	61,895,260,837
Beban Akrua	21	103,952,393,620	86,677,780,668
Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank	22	365,000,000,000	390,000,000,000
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	453,683,212,422	446,322,576,837
Utang Obligasi	23	199,659,220,361	199,544,769,841
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		1,305,658,337,626	1,331,841,433,544
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Bank Jangka Panjang	22	39,596,470,267	49,571,673,320
Utang Obligasi	23	296,578,223,366	296,268,170,739
Pendapatan Diterima di Muka	24	144,497,704,896	143,208,204,434
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	17,554,051,832	16,007,979,295
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	25	13,026,044,481	13,101,749,141
Liabilitas Imbalan Pascakerja	26	93,190,090,278	90,439,335,472
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		604,442,585,121	608,597,112,400
JUMLAH LIABILITAS		1,910,100,922,747	1,940,438,545,945
EKUITAS			
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 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
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		32,867,186,672	32,867,186,672
Belum Ditentukan Penggunaannya		1,268,714,745,498	1,228,911,314,024
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		1,738,291,165,170	1,698,487,733,696
Kepentingan Non Pengendali	29	129,352,429,103	129,624,755,687
JUMLAH EKUITAS		1,867,643,594,273	1,828,112,489,383
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3,777,744,517,020	3,768,551,035,328

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 INTERIM KONSOLIDASIAN
 Untuk Periode 3 (Tiga) bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2017 dan 2016
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2017 Rp	2016 Rp
PENDAPATAN USAHA	30	263,087,635,116	280,030,435,238
Beban Pokok Pendapatan	31	5,876,353,932	15,064,798,710
Beban Langsung	31	135,444,325,557	129,253,976,963
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		<u>141,320,679,489</u>	<u>144,318,775,673</u>
LABA BRUTO		<u>121,766,955,627</u>	<u>135,711,659,565</u>
Pendapatan Bunga		11,104,977,788	2,604,239,692
Pendapatan Lainnya	33	2,715,451,353	3,893,653,289
Beban Umum dan Administrasi	32	(44,781,856,620)	(30,440,124,346)
Beban Penjualan	32	(6,248,455,603)	(11,154,045,823)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	17	5,000,000	(187,083,005)
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih		(66,570,871)	(3,586,350,602)
Beban Lain-lain	34	(599,775,205)	(5,668,424,880)
Jumlah Beban Usaha		<u>(37,871,229,158)</u>	<u>(44,538,135,675)</u>
LABA USAHA		<u>83,895,726,469</u>	<u>91,173,523,890</u>
Beban Pajak Final	9	(1,410,746,034)	(9,972,031,208)
Beban Keuangan	35	(19,389,558,898)	(9,404,461,182)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	12	(2,597,087,774)	91,418,829
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	13	1,407,447,412	1,331,987,366
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		<u>61,905,781,175</u>	<u>73,220,437,695</u>
Beban Pajak Penghasilan		<u>(22,374,676,284)</u>	<u>(24,695,904,657)</u>
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		<u>39,531,104,890</u>	<u>48,524,533,038</u>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos - pos yang Tidak Akan Reklasifikasi ke Laba Rugi :			
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti		--	(10,056,455,960)
PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF LAIN SETELAH PAJAK		<u>--</u>	<u>(10,056,455,960)</u>
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>39,531,104,890</u>	<u>38,468,077,078</u>
LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		39,803,431,474	48,630,121,719
Kepentingan Non Pengendali		(272,326,584)	(105,588,681)
JUMLAH		<u>39,531,104,890</u>	<u>48,524,533,038</u>
LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		39,803,431,474	38,542,170,235
Kepentingan Non Pengendali		(272,326,584)	(74,093,157)
JUMLAH		<u>39,531,104,890</u>	<u>38,468,077,078</u>
LABA PER SAHAM	36	<u>25</u>	<u>30</u>

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2017 dan 2016
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk						
	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)			
Saldo per 31 Desember 2015	400,000,000,000	36,709,233,000	29,958,580,955	1,215,339,881,122	1,682,007,695,077	106,530,066,274	1,788,537,761,351
Pembagian Laba Tahun 2015 :							
Dividen	37	--	--	(110,399,999,862)	(110,399,999,862)	--	(110,399,999,862)
Pembentukan Cadangan Umum		--	2,908,605,717	(2,908,605,717)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan		--	--	130,824,605,046	130,824,605,046	23,068,899,689	153,893,504,735
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	(3,944,566,565)	(3,944,566,565)	31,495,524	(3,913,071,041)
Non Pengendali		--	--	--	--	(5,705,800)	(5,705,800)
Saldo per 31 Desember 2016	400,000,000,000	36,709,233,000	32,867,186,672	1,228,911,314,024	1,698,487,733,696	129,624,755,687	1,828,112,489,383
Laba Tahun Berjalan	36	--	--	39,803,431,474	39,803,431,474	(272,326,584)	39,531,104,890
Saldo per 31 Maret 2017	400,000,000,000	36,709,233,000	32,867,186,672	1,268,714,745,498	1,738,291,165,170	129,352,429,103	1,867,643,594,273

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2017 dan 2016
(Dalam Rupiah Penuh)

	2017	2016
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	278,869,481,297	354,435,203,796
Pembayaran kepada Pemasok	(131,107,850,612)	(186,878,124,869)
Pembayaran kepada Karyawan	(31,914,670,726)	(20,266,890,830)
Kas Dihasilkan dari Operasi	<u>115,846,959,959</u>	<u>147,290,188,097</u>
Pendapatan Bunga	11,104,977,788	2,604,239,692
Penerimaan Klaim Asuransi	6,988,300	34,795,870
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(19,389,558,898)	(9,404,461,182)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(23,977,297,675)	(25,935,494,617)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>83,592,069,473</u>	<u>114,589,267,860</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Hasil Penjualan Aset Tetap	5,000,000	215,500,000
Penempatan Investasi	2,686,027,775	--
Perolehan Aset Tetap	(48,049,362,240)	(49,655,394,573)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(45,358,334,465)</u>	<u>(49,439,894,573)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang Bank	(25,000,000,000)	--
Pembayaran Utang Bank	(10,449,300,094)	(15,000,000,000)
Penerimaan Utang Obligasi	--	--
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(35,449,300,094)</u>	<u>(15,000,000,000)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	2,784,434,914	50,149,373,287
Efek Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas	4,215,990	(464,066,339)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	753,938,901,799	309,941,964,897
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>756,727,552,702</u>	<u>359,627,271,845</u>
Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:		
Kas	2,109,573,628	1,786,448,798
Bank	112,819,725,659	168,965,756,999
Deposito Berjangka	641,798,253,415	188,875,066,048
Jumlah	<u>756,727,552,702</u>	<u>359,627,271,845</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 INTERIM KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(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 Juni 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 dan Entitas Anak (“Grup”) berusaha dalam bidang:

- Real estat, yaitu pembangunan, penjualan dan penyewaan bangunan dan penjualan tanah kavling;
- Pariwisata, termasuk mengelola taman bermain dan arena rekreasi, pasar seni dan dermaga.

Perusahaan tergabung dalam Jaya Grup.

PT Pembangunan Jaya merupakan pemegang saham dengan pengaruh signifikan atas Perusahaan dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan entitas induk utamanya.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Ecovention, Jl. Lodan Timur No. 7 Kel. Ancol Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

1.b. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

31 Mar 2017 dan 31 Des 2016

Komisaris Utama	: Honggo Widjojo Kangmasto *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Tuty Kusumawati
Komisaris Independen	: H. KRMH Daryanto MangoenpratoloYosodiningrat

*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>31 Mar 2017 dan 31 Des 2016</u>
Direktur Utama	: C. Paul Tehusjarana
Direktur	: Arif Nugroho Budiwidiartoro Harianto Badjoeri Teuku Sahir Syahali Daniel Nainggolan

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Mar 2017 dan 31 Des 2016</u>
Ketua	: Honggo Widjojo Kangmasto
Anggota	: H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat H. Sukarjono Jundariatin Rowi

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Mar 2017 dan 31 Des 2016</u>
Sekretaris Perusahaan	: Ellen Gaby Tulangow

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Mar 2017 dan 31 Des 2016</u>
Ketua	: Farida Kusuma

Jumlah karyawan per 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing adalah 658 dan 834 karyawan.

1.c. Entitas Anak

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan Entitas Anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	2017		2016	
					Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99.99	1,360,083	72,275	1,293,125	75,441
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95.59	29,670	(1,289)	31,484	(1,408)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	181,413	332	144,791	367
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65.00	41,912	(188)	41,739	182
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60.00	287,723	(374)	229,740	(189)
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	8,164	(130)	8,397	48
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan	Jakarta	Kuliner, Restaurant	2012	100	421	(17)	507	(34)

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

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

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

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

Di tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%.

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

Pada tahun 2014, PT TI mengakuisisi 70% kepemilikan di PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK), sebelumnya entitas asosiasi, dan PT JA menambah kepemilikan 5% di PT GALK sehingga Perusahaan secara tidak langsung memiliki PT GALK 100%.

Pada tahun 2015 PT TIJA membeli kepemilikan saham PT SI dari pihak ketiga sebanyak dua lembar saham sehingga persentase kepemilikan PT TIJA naik menjadi 95,59%.

1.d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 22 Juni 2004, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-1915/PM/2004 untuk melakukan penawaran umum atas 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 30 Juni 2005, sejumlah 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 juga telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai seluruhnya sebesar Rp600.000.000.000 pada tahun 2012 dan 2016 yang dibagi atas 4 (empat) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

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

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan total nilai sebesar Rp300.000.000.000 pada tahun 2016 yang dibagi atas 2 (dua) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tenor (Tahun)	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1.	Obligasi Seri A	250,000	3	20-Sep-16	29-Sep-19	Belum Lunas
2.	Obligasi Seri B	50,000	5	20-Sep-16	29-Sep-21	Belum Lunas

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan

2.a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten ataupun perusahaan publik.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Berikut adalah perubahan dan penyesuaian atas standar dan interpretasi standar baru yang telah diterbitkan oleh DSAK-IAI dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2016, yaitu:

Standar Baru

- PSAK 70: “Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak”
- ISAK 30: “Pungutan”

Amandemen

- PSAK 4 (Amandemen 2015): “Laporan Keuangan Tersendiri - Metode Ekuitas dalam Laporan Keuangan Tersendiri”
- PSAK 15 (Amandemen 2015): “Investasi Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama - Entitas Investasi: Penerapan Pengecualian Konsolidasi”
- PSAK 16 (Amandemen 2015): “Aset Tetap - Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi”
- PSAK 19 (Amandemen 2015): “Aset Takberwujud - Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi”
- PSAK 24 (Amandemen 2015): “Imbalan Kerja - Program Imbalan Pasti: Iuran Pekerja”
- PSAK 65 (Amandemen 2015): “Laporan Keuangan Konsolidasian - Entitas Investasi: Penerapan Pengecualian Konsolidasi”
- PSAK 66 (Amandemen 2015): “Pengaturan Bersama - Akuntansi Akuisisi Kepentingan dalam Operasi Bersama”
- PSAK 67 (Amandemen 2015): “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain Entitas

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Investasi: Penerapan Pengecualian Konsolidasi”

Penyesuaian

- PSAK No. 5 (Penyesuaian 2015): “Segmen Operasi”
- PSAK No. 7 (Penyesuaian 2015): “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”
- PSAK No. 13 (Penyesuaian 2015): “Properti Investasi”
- PSAK No. 16 (Penyesuaian 2015): “Aset Tetap”
- PSAK No. 19 (Penyesuaian 2015): “Aset Takberwujud”
- PSAK No. 22 (Penyesuaian 2015): “Kombinasi Bisnis”
- PSAK No. 25 (Penyesuaian 2015): “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan”
- PSAK No. 53 (Penyesuaian 2015): “Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK No. 68 (Penyesuaian 2015): “Pengukuran Nilai Wajar”
- PSAK 110: “Akuntansi Sukuk”

Penerapan PSAK-PSAK ini tidak memberikan pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan, yakni Perusahaan terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas investee).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, laba, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan seluruh entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 31 Desember 2016 dan 2015 sebagai berikut:

	<u>31 Mar 2017</u> Rp	<u>31 Des 2016</u> Rp
USD	13.327	13.436
EUR	14.486	14.162

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

2.f. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya 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. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas 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 saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Entitas yang berelasi dengan pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi oleh pemerintah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

2.g. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut:

(i) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

(ii) Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif, kecuali:

- a) pinjaman yang diberikan dan piutang yang dimaksudkan untuk dijual dalam waktu dekat dan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- b) pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual; atau
- c) pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iii) Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

Investasi HTM adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Grup mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

Setelah pengakuan awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iv) Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan nonderivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo, atau (c) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak memiliki harga kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur pada biaya perolehan.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam salah satu dari kategori berikut:

(i) Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL adalah liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi.

(ii) Liabilitas Keuangan Lainnya

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL dikelompokkan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Berikut adalah bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai:

- (a) Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- (b) Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya gagal bayar atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- (c) Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- (d) Terdapat data yang dapat diobservasi yang mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset, seperti memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan gagal bayar.

Untuk investasi pada instrumen ekuitas, penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang dalam nilai wajar instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya merupakan bukti objektif terjadinya penurunan nilai.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas pinjaman yang diberikan dan piutang atau investasi dimiliki hingga jatuh tempo yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut dan diakui pada laba rugi.

Jika penurunan dalam nilai wajar atas aset keuangan tersedia untuk dijual telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang direklasifikasi adalah selisih antara biaya perolehan (setelah dikurangi pelunasan pokok dan amortisasi) dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui dalam laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan,

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi

Grup tidak mereklasifikasi derivatif dari diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Grup sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Grup dapat mereklasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, jika aset keuangan tidak lagi dimiliki untuk tujuan penjualan atau pembelian kembali aset keuangan tersebut dalam waktu dekat. Grup tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan ke diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Grup, instrumen tersebut tidak tepat lagi diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo, maka investasi tersebut direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual dan diukur kembali pada nilai wajar. Jika terjadi penjualan atau reklasifikasi atas investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan, maka sisa investasi dimiliki hingga jatuh tempo direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual, kecuali penjualan atau reklasifikasi tersebut dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat; atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

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

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1).
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2).
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hirarki wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

2.h. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi investee setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi investee diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari investee mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas investee yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

(a) jika investasi menjadi entitas anak.

(b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.

(c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika investee telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

2.i. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.j. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya persediaan terdiri dari seluruh biaya pembelian, biaya konversi, dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama (MPKP). Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi bersih, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

2.k. 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.l. Aset Real Estat

Aset real estat berupa tanah kosong, tanah hasil pengembangan, tanah reklamasi, rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko dan apartemen dinilai berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

ditentukan dengan metode rata-rata. Biaya perolehan rumah tinggal dan rumah tinggal dalam penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, diluar 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 substantial telah siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

2.m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa 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.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis.

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

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

2.n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan estimasi kerugian penurunan nilai. Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset, sebagai berikut:

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

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai "Aset dalam Penyelesaian" dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir tahun pelaporan, Grup 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.o. Aset Lain-lain

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

2.p. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama umur manfaat ekonomi dengan metode garis lurus.

Amortisasi dihitung sebagai penghapusan biaya perolehan aset, dikurangi nilai residunya, atas umur ekonomisnya sebagai berikut:

	Tahun
Perangkat Lunak Komputer	5
Lisensi	3
Hak Atas Tanah	20

Periode amortisasi dan metode amortisasi untuk aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas ditelaah setidaknya setiap akhir tahun buku.

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas tidak diamortisasi. Masa manfaat aset takberwujud dengan umur tak terbatas ditelaah setiap tahun untuk menentukan apakah peristiwa dan keadaan dapat terus mendukung penilaian bahwa umur manfaat tetap tidak terbatas. Jika tidak, perubahan masa manfaat dari tidak terbatas menjadi terbatas diterapkan secara prospektif.

Aset takberwujud dengan umur tidak terbatas diuji untuk penurunan nilai setiap tahun dan kapanpun terdapat suatu indikasi bahwa aset takberwujud mungkin mengalami penurunan nilai.

2.q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

2.r. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama..

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2) Ventura Bersama

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai ventura bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai *venturer* bersama.

Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

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.

2.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Pendapatan dari Real Estate

Pendapatan dari penjualan real estate diakui berdasarkan PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate" sebagai berikut:

- (1) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - a. proses penjualan telah selesai;
 - b. harga jual akan tertagih;
 - c. tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 - d. penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- (2) Pendapatan dari penjualan kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
 - a. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
 - b. harga jual akan tertagih;

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

- c. tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan;
 - d. proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - e. hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.
- (3) Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
- a. proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi 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 total tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
 - c. jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

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

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

Pendapatan Usaha Lainnya

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

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

2.w. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No.13/2003 ("UU 13/2003").

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2.x. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika:

- a) memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
- b) bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

2.y. Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian sewa atau suatu perjanjian yang mengandung sewa merupakan sewa pembiayaan atau sewa operasi didasarkan pada substansi transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya pada tanggal awal sewa.

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.

Grup sebagai Lessor

Grup mengklasifikasikan sewa ke dalam sewa operasi. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

2.z. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting

Grup 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

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi 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 (lihat Catatan 16 untuk nilai tercatat Properti Investasi dan Catatan 17 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

(penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

Grup 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.

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 penasehat hukum Perusahaan yang menangani proses hukum dan pajak tersebut. Perusahaan mempersiapkan provisi yang sesuai untuk proses hukum saat ini atau liabilitas konstruktif, jika ada, sesuai dengan kebijakan provisinya. Dalam pengakuan dan pengukuran provisi, manajemen mengambil risiko dan ketidakpastian.

Pada tanggal 31 Maret 2017, 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 pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam satu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun 31 Desember 2016 dan 2015.

2.ab. Informasi Segmen

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlibat 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.

Grup 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 di dalam grup.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

3. Kas dan Setara Kas

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Kas	<u>2,109,573,628</u>	<u>3,544,072,118</u>
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	15,509,219,679	8,439,100,642
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	50,465,517,038	21,984,796,556
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	38,184,307,752	18,893,017,580
PT Bank Central Asia Tbk	4,686,848,578	7,251,054,122
PT Bank Mega Tbk	1,679,128,031	2,255,874,621
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	11,189,331	739,318,334
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8,367,986	--
PT Bank Permata Tbk	7,020,972	866,755,804
(d/h PT Bank International Indonesia Tbk)	1,517,754	356,780,788
PT Bank Maybank Indonesia Tbk		
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
(Mar 2017 : USD101.170 ; Des 2016 : USD75.619,10)	1,347,693,030	1,016,018,228
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
(Mar 2017 : EUR64.584,26 ; Des 2016 : EUR64.591,76)	918,915,508	914,719,440
	<u>112,819,725,659</u>	<u>62,717,436,115</u>
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	75,000,000,000	50,000,000,000
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri Taspen Pos	400,000,000,000	450,000,000,000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	109,500,000,000	59,500,000,000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32,155,910,208	102,655,910,208
PT Bank Bukopin Tbk	10,549,188,207	10,520,903,358
PT Bank MNC Internasional Tbk (d.h. PT Bank ICB Bumiputera Tt	6,500,000,000	--
PT Bank Central Asia Tbk	700,000,000	700,000,000
PT Bank Permata Tbk	--	5,500,000,000
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
(Mar 2017 : USD555.000 ; Des 2016 : USD655.000)	7,393,155,000	8,800,580,000
	<u>641,798,253,415</u>	<u>687,677,393,566</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>756,727,552,702</u>	<u>753,938,901,799</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

4. Piutang Usaha - Pihak Ketiga

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
PT Graha Bintang Universal	31,641,820,000	31,641,820,000
Tjung Yuli Herawati	3,361,288,075	3,361,288,075
Ren Ling	3,049,242,428	3,049,242,428
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	140,597,624,201	152,339,748,558
Jumlah	178,649,974,704	190,392,099,061
<i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	(3,554,505,797)	(3,883,380,626)
Jumlah Bersih Piutang Usaha	175,095,468,908	186,508,718,435
<i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>	(65,749,290,033)	(74,045,524,725)
Jumlah	109,346,178,875	112,463,193,710

Piutang kepada PT Graha Bintang Universal merupakan piutang atas penjualan kavling tanah yang berlokasi di Ancol Timur dengan nilai penjualan sebesar Rp39.560.000.000

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

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	90,770,152,108	102,708,804,258
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	22,730,378,182	25,125,524,913
31 s/d 60 hari	8,198,221,485	4,441,691,153
61 s/d 90 hari	3,248,027,013	1,824,528,343
> 90 hari	53,703,195,916	56,291,550,394
Pihak Ketiga	178,649,974,704	190,392,099,061
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(65,749,290,033)	(74,045,524,725)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(3,554,505,797)	(3,883,380,626)
Jumlah	109,346,178,875	112,463,193,710

Piutang usaha kepada pihak ketiga didenominasi dalam mata uang Rupiah..

Piutang usaha jangka panjang merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.

Piutang usaha sebesar Rp101.492.000.000 dijamin atas pinjaman bank dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 22)

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Saldo Awal Tahun	3,883,380,626	3,285,513,756
Penambahan	--	3,095,746,542
Pemulihan	(328,874,829)	(2,497,879,672)
Saldo Akhir Tahun	3,554,505,797	3,883,380,626

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai piutang diatas cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut.

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

5. Piutang Lain-lain

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Pihak Berelasi		
PT Fauna Land Ancol	2,450,000,000	2,450,000,000
Bunga Deposito	-	189,041,096
Jumlah	2,450,000,000	2,639,041,096
Pihak Ketiga		
PT Pilar Perkasa	3,877,899,375	3,877,899,375
PT Sinar Sosro	1,225,000,000	1,750,000,000
Bunga Deposito	1,366,096,455	1,553,123,065
PT Eco Partners Indonesia	735,100,000	735,100,000
PT Indofood CBP Sukses Makmur	395,833,333	633,333,333
Lain-lain	601,027,574	1,246,707,858
Jumlah	10,650,956,737	9,796,163,631

Jumlah piutang lain-lain berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

Piutang PT Pilar Perkasa merupakan piutang atas beban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2011 sampai dengan 2016 yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Perusahaan.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016.

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang lain-lain.

6. Persediaan

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Suku Cadang	4,821,081,920	5,704,897,799
Makanan dan Minuman	1,085,706,086	1,498,871,351
Barang Dagangan	951,396,505	1,054,871,518
Supplies	975,156,973	1,072,898,551
Alat Tulis	578,365,873	698,621,771
Minyak Pelumas	110,885,247	102,210,547
Sub Jumlah	8,522,592,604	10,132,371,537
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(439,928,869)</i>	<i>(439,928,869)</i>
Jumlah	8,082,663,735	9,692,442,668

Persediaan Grup 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.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Mar 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	Rp	Rp
Saldo Awal Tahun	439,928,869	1,802,381,381
Pemulihan	--	(1,362,452,512)
Saldo Akhir Tahun	<u>439,928,869</u>	<u>439,928,869</u>

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

7. Uang Muka

	<u>31 Mar 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	Rp	Rp
Uang Muka Pesangon Karyawan	1,972,803,808	3,304,363,994
Uang Muka Operasional	5,064,594,643	2,296,581,834
Jumlah	<u>7,037,398,451</u>	<u>5,600,945,828</u>

Uang muka pesangon karyawan merupakan pembayaran di muka (1 tahun sebelum masa pensiun) kepada karyawan sebesar 50% dari jumlah pesangon yang akan diterima karyawan.

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

8. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	<u>31 Mar 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	Rp	Rp
Pajak Dibayar di Muka		
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	4,998,320,718	2,691,781,331
PPH Pasal 25	306,681,486	--
PPH Pasal 23	3,363,280	--
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	3,654,430,419	3,652,591,005
PPH Pasal 25	210,599,820	--
PPH Pasal 21	20,858,043	20,858,043
PPH Pasal 23	1,419,152	1,359,810
PPH Pasal 22	165,000	--
Pajak Pertambahan Nilai	61,805,492	--
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
PPH Pasal 28 A	396,501,965	503,924,353
Jumlah	<u>9,654,145,375</u>	<u>6,870,514,542</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

b. Utang Pajak

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Perusahaan		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	8,498,025,365	9,698,755,358
Pasal 21	416,277,762	2,258,749,683
Pasal 23	106,989,223	145,994,947
Pasal 25	102,227,162	102,227,162
Pasal 29	85,201	2,551,201
Pajak Pertambahan Nilai	3,124,843,023	--
	<u>12,248,447,736</u>	<u>12,208,278,351</u>
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	7,470,422,932	12,488,462,827
Pajak Pembangunan I	537,881,455	1,388,908,221
Pajak Penghasilan		
Pasal 29	30,396,115,809	20,840,104,431
Pasal 4 (2)	8,866,332,513	8,904,407,914
Pajak Pertambahan Nilai	2,947,084,510	3,323,986,326
Pasal 21	138,545,072	2,476,579,488
Pasal 23	169,583,812	246,176,623
Pasal 25	18,356,656	18,356,656
	<u>50,544,322,759</u>	<u>49,686,982,486</u>
Jumlah	<u>62,792,770,495</u>	<u>61,895,260,837</u>

c. Pajak Kini

	2017	2016
	Rp	Rp
Perusahaan		
Pajak Kini	--	--
	<u>--</u>	<u>--</u>
Entitas Anak		
Pajak Kini	(20,828,604,500)	(23,909,026,625)
Pajak Tangguhan	(1,546,071,784)	(786,880,032)
	<u>(22,374,676,284)</u>	<u>(24,695,906,657)</u>
Konsolidasi		
Pajak Kini	(20,828,604,500)	(23,909,026,625)
Pajak Tangguhan	(1,546,071,785)	(786,880,032)
Jumlah Beban Pajak	<u>(22,374,676,284)</u>	<u>(24,695,906,657)</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	2017	2016
	Rp	Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	61,906,298,165	73,220,437,695
Eliminasi dan penyesuaian	(24,172,036,382)	(24,590,315,976)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>37,734,261,783</u>	<u>48,630,121,719</u>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	8,881,526,276	3,236,156,366
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>46,615,788,059</u>	<u>51,866,278,085</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	4,453,276,331	5,247,371,288
Manfaat Karyawan	455,745,321	2,625,348,395
Jumlah	<u>4,909,021,652</u>	<u>7,872,719,683</u>
Perbedaan Tetap		
Bagian Laba Bersih Entitas		
Investasi Ventura Bersama	2,597,087,774	(91,418,829)
Bagian Laba Bersih		
Entitas Anak dan Asosiasi	(71,250,849,550)	(81,763,608,528)
Bonus Karyawan dan Tantiem	736,279,153	2,543,853,525
Representasi	347,929,677	251,031,963
Kenikmatan Karyawan	11,791,979	31,664,575
Penghasilan Bunga	(8,836,841,089)	(403,870,191)
Lain-lain	13,276,319,048	17,821,045,938
Jumlah	<u>(63,118,283,008)</u>	<u>(61,611,301,547)</u>
Laba Fiskal	<u>(11,593,473,297)</u>	<u>(1,872,303,779)</u>
Laba Fiskal Dibulatkan	<u>(11,593,473,000)</u>	<u>(1,872,303,000)</u>
Pajak atas Pendapatan		
Perusahaan	--	--
Entitas Anak	20,828,604,500	23,909,026,625
Jumlah Beban Pajak	<u>20,828,604,500</u>	<u>23,909,026,625</u>
<i>Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka</i>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	6,330,000	6,330,000
Pasal 23	1,630,497	1,630,497
Pasal 25	12,644,080,467	12,644,080,467
Jumlah	<u>12,652,040,964</u>	<u>12,652,040,964</u>
Kurang Bayar Pajak Penghasilan	<u>(8,176,563,536)</u>	<u>(11,256,985,661)</u>
Terdiri dari:		
Perusahaan	--	--
Entitas Anak	8,176,563,536	11,256,985,661
Jumlah	<u>8,176,563,536</u>	<u>11,256,985,661</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan tahun 2016 dan 2015.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Laba Sebelum Pajak		
Penghasilan Menurut		
Laporan Laba Rugi dan		
dan Penghasilan		
Komprehensif Lain		
Konsolidasian	61,906,298,165	73,220,437,695
Laba Sebelum Pajak		
Entitas Anak	(24,172,036,382)	(24,590,315,976)
Bagian Laba yang telah		
Diperhitungkan Pajak		
Penghasilan Final	8,881,526,276	3,236,156,366
Laba Sebelum Pajak	<u>46,615,788,059</u>	<u>51,866,278,085</u>
Tarif Pajak 25%	11,653,947,015	12,966,569,521
Koreksi Fiskal	14,552,315,443	13,434,645,570
Beban Pajak	<u>--</u>	<u>--</u>
Jumlah Beban		
Pajak Penghasilan	<u><u>--</u></u>	<u><u>--</u></u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

d. Pajak Tangguhan

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

	31 Des 2016	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi	31 Mar 2017
Entitas Anak			
Aset Pajak Tangguhan			
PT SI	1,435,762,251	--	1,435,762,251
PT GALK	16,750,000	--	16,750,000
	<u>1,452,512,251</u>	<u>--</u>	<u>1,452,512,252</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan			
PT TIJA	(14,159,696,923)	(1,454,533,678)	(15,614,231,351)
PT STU	(1,848,280,870)	(91,538,106)	(1,939,818,976)
	<u>(16,007,977,793)</u>	<u>(1,546,071,784)</u>	<u>(17,554,050,327)</u>
Jumlah - Bersih	<u>(14,555,465,542)</u>	<u>(1,546,071,784)</u>	<u>(16,101,538,075)</u>

	31 Des 2015	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain	31 Des 2016
Entitas Anak				
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	453,759,142	853,514,712	128,488,397	1,435,762,251
PT GALK	33,500,000	(16,750,000)	--	16,750,000
	<u>487,259,142</u>	<u>836,764,712</u>	<u>128,488,397</u>	<u>1,452,512,251</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(12,294,084,206)	(2,450,723,981)	585,111,264	(14,159,696,923)
PT STU	(1,482,128,444)	(366,152,426)	--	(1,848,280,870)
	<u>(13,776,212,650)</u>	<u>(2,816,876,407)</u>	<u>585,111,264</u>	<u>(16,007,977,793)</u>
Jumlah - Bersih	<u>(13,288,953,508)</u>	<u>(1,980,111,695)</u>	<u>713,599,661</u>	<u>(14,555,465,542)</u>

*) PT GALK diakuisisi Perusahaan pada tahun 2014

Berdasarkan penilaian yang dibuat oleh manajemen, Perusahaan tidak mengakui pajak tangguhan yang timbul dari perbedaan temporer antara pajak dan komersial karena sebagian besar penghasilan Perusahaan telah dikenakan pajak final (tahun 2016: 89%; 2015: 89%) sehingga dampak pajak tangguhannya dipertimbangkan tidak material.

9. Pajak Final

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	2017	2016
Beban Pajak Final yang berasal dari		
Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	23,673,001	693,532,026
Persewaan	1,387,073,033	9,278,499,182
Jumlah Beban Pajak Final	<u>1,410,746,034</u>	<u>9,972,031,208</u>
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	18,603,163,272	16,802,956,953
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(2,649,551,429)	(2,962,345,033)
Utang Pajak Final	<u>17,364,357,877</u>	<u>23,812,643,128</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

10. Biaya Dibayar di Muka

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Asuransi	2,666,124,440	4,646,371,586
Operasional	2,810,117,544	3,351,532,341
Lain-lain	11,931,765,845	6,675,155,123
Jumlah	17,408,007,829	14,673,059,050

11. Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo

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

12. Investasi pada Ventura Bersama

		31 Maret 2017				
	Domisili	Persentas Kepemilikan	Saldo Awal	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
		%	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65.00	122,336,726,204	(2,597,087,774)	119,739,638,430	
Jumlah			122,336,726,204	(2,597,087,774)	119,739,638,430	

		31 Desember 2016				
	Domisili	Persentase Kepemilika	Saldo Awal	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
		%	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65.00	112,144,137,228	10,192,588,976	122,336,726,204	
Jumlah			112,144,137,228	10,192,588,976	122,336,726,204	

Tanggal 21 Desember 2011 Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) pembangunan apartemen double decker dan kondominium di kawasan Ancol Barat beserta sarana dan prasarananya, dengan komposisi bagi hasil Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk masing-masing sebesar 65% dan 35%.

Berdasarkan addendum II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014 para pihak sepakat untuk tidak melanjutkan kerjasama pada proyek kondominium di atas tanah seluas 12.162 m², atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen Double Decker seluas 2.650 m² (Catatan 15 dan 40.k).

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

13. Investasi pada Entitas Asosiasi

Perusahaan memiliki penyertaan saham pada entitas asosiasi yang dipertanggungjawabkan dengan metode ekuitas sebagai berikut:

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	247,387,283,618	245,119,968,244
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	280,118,610,637	280,530,950,912
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	21,486,190,759	21,935,257,132
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	1,704,288,105	1,563,988,566
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1,145,086,107	1,291,469,832
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	855,061,302	847,438,431
Investasi pada Entitas Asosiasi	552,696,520,529	551,289,073,117

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 31 Maret 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

31 Maret 2017					
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	50.00	280,530,950,912	(412,340,275)	280,118,610,637	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	25.15	245,119,968,244	2,267,315,374	247,387,283,618	
PT Fauna Land Ancol (FLA)	35.00	21,935,257,132	(449,066,373)	21,486,190,759	
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	50.00	1,563,988,566	140,299,540	1,704,288,106	
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	25.00	1,291,469,832	(146,383,725)	1,145,086,107	
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	25.00	847,438,431	7,622,871	855,061,302	
Jumlah		551,289,073,117	1,407,447,412	552,696,520,529	

31 Desember 2016						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi	Saldo Akhir
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	50.00	199,670,714,736	22,750,000,000	58,112,803,914	(2,567,738)	280,530,950,912
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	25.64	48,649,175,350	188,691,051,516	7,779,741,378	--	245,119,968,244
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	50.00	1,495,167,637	--	68,820,929	--	1,563,988,566
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	25.00	802,489,321	--	44,949,110	--	847,438,431
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	25.00	1,107,195,217	--	184,274,615	--	1,291,469,832
PT Fauna Land Ancol (FLA)	35.00	23,706,392,229	--	(1,771,135,097)	--	21,935,257,132
Jumlah		275,431,134,490	211,441,051,516	64,419,454,849	(2,567,738)	551,289,073,117

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

PT JATP

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 7 Januari 2016 dan Akta No. 9 tanggal 22 Agustus 2016 masing-masing dari Pratiwi Handayani S.H. Notaris di Jakarta, Grup melalui PT JAPT menambah penyertaan di PT JATP sebesar Rp22.750.000.000. Atas penambahan ini, Grup mempertahankan persentase kepemilikan sebesar 50% atas saham PT JATP.

PT JTD

Berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh Retno Rini Purwaningsih Dewanto S.H., tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD), para pemegang saham memberikan persetujuan atas penambahan penyertaan saham Perusahaan pada PT JTD sebesar Rp192.956.516.616, dan pelaksanaan penukaran SUWT oleh PT Jakarta Propertindo berdasarkan SUWT Jaya Land, SUWT Pembangunan Jaya, dan SUWT PJAA dengan ketentuan bahwa penukaran SUWT tersebut dilaksanakan bersamaan dengan pengeluaran saham baru PT JTD sebesar Rp4.265.465.100 (Catatan 38.i). Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.03-0062752.

Per 31 Desember 2016 jumlah penambahan investasi Perusahaan pada PT JTD sebesar Rp188.691.051.516.

PT FLA

Berdasarkan Akta No. 3 tanggal 3 November 2014 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn, di Jakarta PT TIJA dan PT Eco Partners Indonesia (PT EPI) mendirikan PT FLA yang berkedudukan di Jakarta Utara, dengan jumlah 24.500 lembar saham, dengan nilai nominal lembar saham sebesar Rp1.000.000 dengan persentase kepemilikan 35%. Setoran modal baru dilakukan pada tahun 2015.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 31 Maret 2017 dan 2016:

	<u>31 Mar 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Jumlah Agregat Aset	1,525,177,927,054	1,401,789,694,348
Jumlah Agregat Liabilitas	8,991,949,896	28,003,462,960
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	34,407,013,494	24,915,465,683
Jumlah Agregat Laba Tahun Berjalan	27,208,545,850	40,891,281,673

14. Investasi Jangka Panjang Lainnya

	<u>Tempat</u>	<u>Persentase</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Kedudukan</u>	<u>Kepemilikan</u>	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16.75%	637,755,808	637,755,808
Jumlah			637,755,808	637,755,808

15. Aset Real Estat

	<u>31 Mar 17</u>	<u>31 Des 16</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Tanah	208,813,291,483	208,813,291,576
Rumah dan Apartemen	44,802,938,343	45,392,915,341
Jumlah	253,616,229,827	254,206,206,918

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

a. Mutasi tanah belum dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
31 Mar 2017	208,813,291,576	-	-	-	208,813,291,483
31 Des 2016	188,363,311,960	13,491,621,888	(2,725,055,981)	9,683,413,709	208,813,291,576

Pada tanggal 31 Desember 2015, terdapat reklasifikasi yang berasal dari penarikan investasi, bunga proyek dan marketing pada Entitas Ventura Bersama KSO Pembangunan Jaya Property untuk proyek kondominium (Catatan 12), serta pengembalian atas pembatalan pembelian Unit Coastavilla sebanyak satu pelangan.

Pada tanggal 31 Desember 2016, terdapat reklasifikasi yang berasal dari pembatalan penjualan tanah Coasta Villa.

Persentase tanah terhadap nilai kontrak tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar 99%

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

Lokasi	31 Maret 2017		31 Desember 2016	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	285,179	167,874,114,305	285,179	167,874,114,305
Ancol Barat	6,514	20,515,112,123	6,514	20,515,112,123
Marunda	26,957	18,446,793,518	26,957	18,446,793,518
Tugu Permai	11,855	1,830,340,938	11,855	1,830,340,938
Sunter	1,585	146,930,599	1,585	146,930,599
	332,090	208,813,291,483	332,090	208,813,291,483

- 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 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Dayin Mitra, PT China Taiping Ins. Indonesia, PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Asuransi Rama Satria Wibawa, PT Asuransi Indrapura, PT AIG Insurance Indonesia dan PT Asuransi Umum Mega, 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.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
31 Mar 2017	45,392,915,341	--	(589,976,998)	--	44,802,938,343
31 Des 2016	112,103,287,379	33,118,904,705	(46,781,979,616)	(53,047,297,099)	45,392,915,341

Reklasifikasi rumah dan apartemen pada tahun 2016 merupakan koreksi atas pembatalan pembelian Apartemen Northland. Reklasifikasi pada tahun 2015 merupakan pengembalian atas pembatalan pembelian Apartemen Northland oleh sebanyak tiga pelanggan.

Lokasi, jumlah dan nilai perolehan atas rumah dan apartemen adalah sebagai berikut:

Lokasi	31 Mar 2017		31 Des 2016	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Pademangan	49	25,112,811,758	51	25,702,788,756
Ancol Timur	5	15,641,695,116	5	15,641,695,116
Ancol Barat	10	4,048,431,469	10	4,048,431,469
Total	64	44,802,938,343	66	45,392,915,341

16. Properti Investasi

	31 Maret 2017			
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
Biaya Perolehan:				
Tanah	4,523,171,272	--	--	4,523,171,272
Bangunan	285,068,302,683	--	--	285,068,302,683
Sarana dan Prasarana	25,318,093,288	--	--	25,318,093,288
Jumlah	314,909,567,243	--	--	314,909,567,243
Akumulasi Penyusutan:				
Bangunan	35,248,299,573	2,191,914,761	--	37,440,214,334
Sarana dan Prasarana	10,024,292,819	628,383,622	--	10,652,676,441
Jumlah	45,272,592,392	2,820,298,383	--	48,092,890,775
Nilai Tercatat	269,636,974,851			266,816,676,468

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Desember 2016			
	1 Januari	Penambahan	Reklasifikasi	31 Desember
	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya Perolehan:				
Tanah	4,523,171,272	--		4,523,171,272
Bangunan	290,645,302,683	--	(5,577,000,000)	285,068,302,683
Sarana dan Prasarana	19,741,093,288	--	5,577,000,000	25,318,093,288
Jumlah	<u>314,909,567,243</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>314,909,567,243</u>
Akumulasi Penyusutan:				
Bangunan	25,712,497,232	9,988,933,591	(453,131,250)	35,248,299,573
Sarana dan Prasarana	7,086,904,398	2,513,534,465	423,853,956	10,024,292,819
Jumlah	<u>32,799,401,630</u>	<u>12,502,468,056</u>	<u>(29,277,294)</u>	<u>45,272,592,392</u>
Nilai Tercatat	<u>282,110,165,613</u>			<u>269,636,974,851</u>

Tidak terdapat penambahan properti investasi pada periode sampai dengan 31 Maret 2017.

Pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp933.186.500 dan Rp920.847.460 (Catatan 30).

Beban penyusutan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp2.820.298.383 dan Rp2.779.768.868 (Catatan 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 sebesar Rp754.080.883 dan Rp1.425.059.673.

Sebelum terjadi penambahan aset pada tahun 2015 dan 2014, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan penilai independen KJPP Maulana, Andesta dan Rekan pada tanggal 25 Juli 2013 adalah sebesar Rp293.782.322.000. Manajemen berpendapat tidak terdapat perubahan yang signifikan dalam nilai wajar aset per 31 Desember 2016.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

17. Aset Tetap

	31 Maret 2017				31 Maret Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	11,394,824,029	--	--	--	11,394,824,029
Bangunan	670,099,086,592	--	--	--	670,099,086,592
Sarana dan Prasarana	698,905,841,517	361,900,508	--	--	699,267,742,025
Mesin dan Perlengkapan	689,173,289,689	380,718,700	--	--	689,554,008,389
Peralatan	61,310,556,684	65,250,000	--	--	61,375,806,684
Kendaraan	6,482,430,700	--	--	--	6,482,430,700
Kapal	4,426,478,635	--	--	--	4,426,478,635
Binatang	3,275,618,640	--	--	--	3,275,618,640
Sub Jumlah	2,145,068,126,486	807,869,208	--	--	2,145,875,995,694
Aset Dalam Penyelesaian	712,955,281,224	46,793,028,029	--	--	759,748,309,253
Beban Penurunan Nilai Aset dalam Penyelesaian	--	--	--	--	--
Jumlah Biaya Perolehan	2,858,023,407,710	47,600,897,237	--	--	2,905,624,304,947
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	265,204,573,359	9,143,395,935	--	--	274,347,969,294
Sarana dan Prasarana	470,943,086,160	8,564,879,996	--	--	479,507,966,156
Mesin dan Perlengkapan	457,396,509,465	10,447,293,848	--	--	467,843,803,313
Peralatan	57,352,140,281	427,781,325	--	--	57,779,921,606
Kendaraan	5,489,178,092	67,240,458	--	--	5,556,418,550
Kapal	3,984,155,037	21,478,971	--	--	4,005,634,008
Binatang	2,537,175,140	7,800,000	--	--	2,544,975,140
Jumlah	1,262,906,817,534	28,679,870,533	--	--	1,291,586,688,067
Beban Penurunan Nilai Aset	321,600,000	--	--	--	321,600,000
Beban Penurunan Nilai ADP	29,579,074,231	--	--	--	29,579,074,231
Nilai Tercatat	1,565,215,915,945				1,584,136,942,649

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Desember 2016				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	11,394,824,029	--	--	--	11,394,824,029
Bangunan	636,156,095,557	428,951,600	148,175,000	33,662,214,435	670,099,086,592
Sarana dan Prasarana	622,505,541,753	874,386,000	45,773,090	75,571,686,854	698,905,841,517
Mesin dan Perlengkapan	648,411,101,189	1,992,713,697	2,336,213,637	41,105,688,440	689,173,289,689
Peralatan	63,612,153,792	766,068,700	3,282,971,490	215,305,682	61,310,556,684
Kendaraan	8,780,404,418	186,911,282	2,484,885,000	--	6,482,430,700
Kapal	4,096,477,635	330,001,000	--	--	4,426,478,635
Binatang	2,661,975,140	--	--	613,643,500	3,275,618,640
Sub Jumlah	1,997,618,573,513	4,579,032,279	8,298,018,217	151,168,538,911	2,145,068,126,486
Aset Dalam Penyelesaian	650,396,728,161	303,178,962,955	89,451,870,981	(151,168,538,911)	712,955,281,224
Jumlah Biaya Perolehan	<u>2,648,015,301,674</u>	<u>307,757,995,234</u>	<u>97,749,889,198</u>	--	<u>2,858,023,407,710</u>
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	230,534,170,116	34,716,713,306	46,310,063	--	265,204,573,359
Sarana dan Prasarana	441,290,166,467	29,962,915,963	309,996,270	--	470,943,086,160
Mesin dan Perlengkapan	422,588,778,954	38,625,842,774	1,733,196,927	(2,084,915,336)	457,396,509,465
Peralatan	56,235,935,720	2,349,902,386	3,269,503,810	2,035,805,985	57,352,140,281
Kendaraan	8,076,897,548	545,470,692	2,123,885,000	(1,009,305,148)	5,489,178,092
Kapal	2,850,072,251	75,668,287	--	1,058,414,499	3,984,155,037
Binatang	2,340,739,370	196,435,770	--	--	2,537,175,140
Jumlah	<u>1,163,916,760,426</u>	<u>106,472,949,178</u>	<u>7,482,892,070</u>	--	<u>1,262,906,817,534</u>
Beban Penurunan Nilai Aset	321,600,000	--	--	--	321,600,000
Beban Penurunan Nilai ADP	--	29,579,074,231	--	--	29,579,074,231
Nilai Tercatat	<u>1,484,098,541,248</u>				<u>1,565,215,915,945</u>

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	31 Mar 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
Pemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 31)	27,482,210,441	25,846,026,981
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32)	1,197,660,075	1,051,585,176
Jumlah	<u>28,679,870,516</u>	<u>26,897,612,157</u>

Berdasarkan Akta No. 36 tanggal 13 Februari 2015 dari Notaris Kumala Tjahjani Widodo SH, MH Notaris di Jakarta mengenai pengalihan dan penyerahan hak PT SWI dimana terdapat kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian dan pengelolaan Sea World, terdapat penyerahan bangunan, mesin dan perlengkapan, sarana dan prasarana yang melekat didalamnya atas proyek Sea World, hasil kerjasama operasi dengan metode *Build, Operate and Transfer* (BOT) dengan nilai Rp77.443.000.000, yakni berdasarkan penilaian (appraisal value) tertanggal 24 April 2015 yang dilakukan oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik Asrori, Hentriawan, dan Rekan.

Penambahan aset tetap pada tahun 2016 dan 2015 sebagian besar berasal dari penyelesaian pekerjaan Wahana Indoor Dunia Fantasi.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada periode 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp39.026.792.343 dan Rp28.889.919.737 (Catatan 20).

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Hasil Penjualan Aset Tetap	5,000,000	215,500,000
Nilai Buku Tercatat	--	(402,583,005)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	<u>5,000,000</u>	<u>(187,083,005)</u>

Pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 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, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian, dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

	<u>31 Mar 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Rupiah	4,249,368,157,516	2,393,717,195,218
Dollar Amerika	--	96,902,843

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

Mesin dan peralatan Dunia Fantasi atas nama Perusahaan sebesar Rp56.624.000.000 dijaminan atas pinjaman bank dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 22).

18. Aset Lain-lain

	<u>31 Mar 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	23,413,923,508	23,503,298,509
Hak atas tanah	13,066,850,118	13,066,850,118
Jumlah	<u>36,480,773,626</u>	<u>36,570,148,627</u>
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	<u>(27,947,167,809)</u>	<u>(27,993,506,172)</u>
Sub Jumlah	8,533,605,817	8,576,642,455
Lain-lain	4,458,441,508	4,479,440,730
Jumlah	<u>12,992,047,325</u>	<u>13,056,083,185</u>

- a. 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 yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp2.357.354.323 dan Rp796.899.008 dibukukan sebagai beban amortisasi pada beban pokok pendapatan dan beban langsung (Catatan 31).
- b. Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m2 dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditanggungkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB. Beban Tanggungan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp4.995.553, dibukukan pada beban umum dan administrasi.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

19. Utang Usaha

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Pihak Berelasi		
KSO Pembangunan Jaya Property	22,581,769,803	22,581,769,803
PT Arkonin	809,000,000	45,000,000
PT Jaya Teknik Indonesia	20,416,364	220,203,019
PT Jaya Gas Indonesia	8,857,000	8,857,000
PT Seabreez Indonesia	4,465,500	--
PT Mitsubishi Jaya Elevator	4,145,716	4,145,716
Jumlah	<u>23,428,654,383</u>	<u>22,859,975,538</u>
Pihak Ketiga		
PT Wijaya Karya (Persero), Tbk.	3,911,485,875	1,842,762,500
PT Aries Trioganda Pratama	3,897,231,602	--
PT Mitra Garda Perkasa	2,877,639,331	5,865,628,497
PT Artha Kreasi Utama	2,213,789,665	5,351,563,193
PT Tidar Utara Utama Teknik	2,199,551,334	4,841,401,457
PT Istana Timur Tehnik	2,065,553,872	--
PT Divaintan Putripratama	1,760,971,000	--
PT Titik Terang Indonesia	1,619,980,000	--
PT Pesona Tamanindo	1,356,025,845	--
PT Media Prima Solutions	982,493,370	2,030,057,061
PT Sinar Jernih Sarana	622,749,716	3,084,285,284
PT Fortune Indonesia	517,554,600	5,357,368,385
PT Acset Indonusa	--	2,375,337,273
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 Juta)	29,444,902,937	40,523,336,965
Jumlah	<u>53,469,929,147</u>	<u>71,271,740,615</u>
Jumlah	<u>76,898,583,530</u>	<u>94,131,716,153</u>

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

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	58,621,109,576	77,791,736,761
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	1,869,003,840	5,013,796,296
31 s/d 60 hari	5,637,855,394	743,544,886
61 s/d 90 hari	1,529,164,380	738,150,386
> 90 hari	9,241,450,340	9,844,487,824
Jumlah	<u>76,898,583,530</u>	<u>94,131,716,153</u>

20. Utang Lain-lain

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap	43,666,449,365	53,269,329,208
Dividen	5,707,832	--
Jumlah	<u>43,672,157,197</u>	<u>53,269,329,208</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Utang kepada PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk merupakan utang atas pembangunan Apartemen Northland berdasarkan Berita Acara No. 001/BA/13/9-2016 tanggal 8 September 2016 dan Berita Acara No. 001/BA/13/12-2016 tanggal 8 Desember 2016.

21. Beban Akrua

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Operasional	39,587,210,216	43,563,957,380
Bonus dan Tantiem	35,604,790,527	28,686,984,527
Operasional Asosiasi	5,956,934,420	5,956,934,420
Gaji	2,445,241,090	1,254,430,805
Lain-lain	20,358,217,367	7,215,473,536
Jumlah	103,952,393,620	86,677,780,668

Beban akrual operasional adalah utang kepada pihak ketiga dan pihak berelasi (Catatan 38.f) sehubungan dengan kegiatan operasional Perusahaan dan PT TIJA meliputi kegiatan pemasaran, iklan, perbaikan, penyewaan, pemeliharaan dan beban utilitas.

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

Di antara beban akrual lain-lain periode 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung.

22. Utang Bank

	31 Mar 17	31 Des 16
	Rp	Rp
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	104,596,470,267	139,571,673,320
PT Bank DKI	300,000,000,000	300,000,000,000
Jumlah	404,596,470,267	--
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(365,000,000,000)	(390,000,000,000)
Utang Bank Jangka Panjang	39,596,470,267	49,571,673,320

- a. Pada tahun 2011, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus I dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") untuk modal kerja 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, dengan maksimum limit Rp200.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan suku bunga pinjaman sebesar 9,75% per tahun dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Agustus 2015. Perusahaan telah melunasi pinjaman ini berdasarkan Surat keterangan Lunas Fasilitas PTK I dari Bank Mandiri No.CBG.CB2/SID.159/2015 tanggal 17 September 2015.
- b. Pada tahun 2013, Perusahaan kembali memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus II (PTK II) untuk modal kerja maupun belanja modal dengan maksimum limit sebesar Rp200.000.000.000 dari Bank Mandiri. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 8,50% per tahun, dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Juni 2017. Pinjaman ini dijamin dengan aset berupa tanah dan bangunan di atasnya milik Perusahaan 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). Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus I. Saldo pinjaman PTK II tanggal 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp25.000.000.000 dan Rp115.000.000.000.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

- c. Pada tahun 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman baru dari Bank Mandiri berupa Kredit Modal Kerja dengan limit sebesar Rp50.000.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun sejak perjanjian kredit ditandatangani dan Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus dengan maksimum limit sebesar Rp100.000.000.000, dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Januari 2019. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 10,00% pertahun. Pinjaman ini dijamin dengan aset berupa tanah dan bangunan di atasnya yaitu Dunia Fantasi dan Gelanggang Renang milik Perusahaan (Catatan 17). Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus II.

Pada tanggal 31 Desember 2015, Perusahaan telah melakukan penarikan atas pinjaman Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp100.000.000.000.

Berdasarkan addendum No. CBG.CB2/SID. SPPK.085/2016 atas perjanjian Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) dan Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK), semua pihak sepakat untuk mengubah jaminan aset yang semula berupa tanah beserta bangunan di atasnya menjadi mesin dan peralatan wahana Dunia Fantasi atas nama Perusahaan serta piutang usaha.

Atas fasilitas pinjaman tersebut terdapat batasan-batasan yang tidak diperkenankan dilakukan oleh Perusahaan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri 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 ter-cover dalam *financial covenant* mengenai *leverage ratio* yaitu perbandingan jumlah liabilitas terhadap *total net worth* < 200% dan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) yaitu perbandingan antara *Earning Before Income Tax, Depreciation and Amortization* (EBITDA) terhadap kewajiban bunga dan kewajiban angsuran pokok yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun > 1,2 kali;
 - mengikat diri sebagai penjamin atau menjaminkan aset perusahaan kepada pihak lain, kecuali bila tidak melanggar *financial covenant* mengenai *leverage ratio* dan DSCR;
 - melakukan transaksi merger atau akuisisi; perubahan pemegang saham pengendali; dan
 - menurunkan modal dasar atau modal disetor oleh Perusahaan.
- d. Pada tahun 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman baru dari Bank DKI berupa Kredit Modal Kerja dengan limit sebesar Rp300.000.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun sejak perjanjian kredit ditandatangani dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan tahun 2017. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 10,00% per tahun.

Bank tidak mensyaratkan jaminan khusus atas fasilitas pinjaman ini (*clean basis*).

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

1. Menyampaikan laporan keuangan audited tahunan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik paling lambat 180 hari setelah periode pelaporan.
2. Perusahaan bersedia untuk menjadikan Bank DKI prioritas dalam hal penempatan dana, dengan rate khusus dari Bank DKI.
3. Perusahaan memberitahukan kepada Bank DKI atas hal-hal dibawah ini:
 - a. Melakukan perubahan anggaran dasar perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, pemodal dan nilai nominal saham.
 - b. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau lembaga lain, namun tetap harus memperhatikan ketentuan rasio yang diberikan oleh Bank DKI.

Negative covenants yang dipersyaratkan adalah Perusahaan diminta memberitahukan secara tertulis tanpa menunggu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank DKI jika:

1. Membayar/ melunasi hutang pemegang saham.
2. Mengikat diri sebagai penjamin hutang kepada pihak lain.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

23. Utang Obligasi

	<u>31 Mar 17</u>	<u>31 Des 16</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012	200,000,000,000	200,000,000,000
Obligasi Berkelanjutan Tahap I Jaya Ancol 2016	300,000,000,000	300,000,000,000
Biaya Emisi Obligasi	(6,434,049,116)	(6,434,049,116)
Akumulasi Amortisasi	2,671,492,844	2,246,989,696
Jumlah	496,237,443,728	495,812,940,580
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	<i>(199,659,220,361)</i>	<i>(199,544,769,841)</i>
Obligasi Jangka Panjang - Bagian yang Jatuh Tempo Setelah Satu Tahun	296,578,223,366	296,268,170,739

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016

Pada tanggal 20 September 2016, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016. Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp300.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp250.000.000.000 dan 8,5% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp50.000.000.000 (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 29 September 2019 dan 29 September 2021.

Berdasarkan hasil pemeringkatan yang dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) untuk periode 16 Juni 2016 sampai dengan 1 Juni 2017, tentang Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I tahun 2016, Pefindo 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.

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.

Berdasarkan hasil pemeringkatan yang dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) untuk periode 16 Juni 2016 sampai dengan 1 Juni 2017 tentang pemeringkatan atas Obligasi II Jaya Ancol tahun 2012, Pefindo 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.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

24. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	86,527,625,901	79,871,861,519
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	287,865,213,938	291,304,388,418
Proyek Ancol Beach City	198,948,617,333	201,480,207,345
Sponsor	8,346,167,053	7,196,303,720
<i>Travelling Show</i>	2,316,240,239	--
Uang Titipan	--	7,207,113,061
Lain-lain	14,177,052,854	2,470,907,208
Jumlah	598,180,917,318	589,530,781,271
Dikurangi: Bagian Jangka Panjang	(144,497,704,896)	(143,208,204,434)
Jumlah	453,683,212,422	446,322,576,837

Pendapatan sewa diterima di muka terutama merupakan penyewaan lahan Perusahaan untuk pengembangan jaringan di pipa gas bumi milik PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) (Catatan 40.g dan 40.l) dan jaringan di pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas (PT Pertagas) (Catatan 40.h dan 40.o).

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 hasil penilaian kembali tertanggal 30 September 2012, sedangkan tahap kedua, telah diserahkan tanggal 16 Juli 2013 dengan nilai Rp108.070.600.000 berdasarkan hasil penilaian kembali tertanggal 16 Juli 2013. Penilaian kembali dilakukan oleh penilai independen Maulana, Andesta dan Rekan.

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan Music Stadium No. 021/DIRPJA/ 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.

25. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Jaminan Penyewa	12,285,025,382	11,950,477,753
Jaminan Pengunjung	691,019,099	1,101,271,388
Deposit Lainnya	50,000,000	50,000,000
Jumlah	13,026,044,481	13,101,749,141

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

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

26. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 689 dan 701 pada 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai undang-undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar (*long leaves*).

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	93,190,090,278	90,439,335,473
Biaya Jasa Lalu yang Belum Diakui	--	--
Liabilitas Imbalan Pascakerja	93,190,090,278	90,439,335,473

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja bersih di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Saldo Awal Aset	90,439,335,473	82,742,966,538
Efek Dari Penerapan Awal PSAK-24 Revisi 2013	--	--
Pembayaran Manfaat	(813,616,426)	(8,673,224,107)
Beban Tahun Berjalan (Catatan 32)	3,564,371,231	11,723,777,667
Kerugian Komprehensif lain	--	4,624,102,964
Koreksi Saldo Awal	--	21,712,411
Saldo Akhir	93,190,090,278	90,439,335,473

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	31 Mar 2017	31 Des 2016
	Rp	Rp
Beban Komprehensif Lain - Awal Periode	27,640,991,774	28,830,591,456
Beban Komprehensif Lain - Periode Berjalan	--	37,814,008
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	(1,227,413,690)
Beban Komprehensif Lain - Akhir Periode	27,640,991,774	27,640,991,774

Saldo liabilitas imbalan pascakerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2016 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 13 Januari 2017 menggunakan asumsi sebagai berikut:

2016

Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia III Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	55 Tahun
Tingkat Cacat	10% per tahun
Kenaikan Gaji	7% (2015 : 7%) per tahun
Tingkat Diskonto	8.3% (2015: 9%)
Perhitungan Manfaat Pensiun	<i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara <i>linier</i> sampai dengan usia 55 tahun

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Program liabilitas imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbalan pasti hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi. Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan liabilitas imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis dibawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi yang lain konstan.

27. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	31 Mar 2017 dan 31 Des 2016		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	1,151,999,998	71.9999999%	287,999,999,500
Jumlah	1,151,999,999	72.0000000%	288,000,000,000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	288,099,998	18.0099999%	72,024,999,500
Jumlah	288,099,999	18.0100000%	72,025,000,000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%, Saham Seri C)	159,900,000	9.9900000%	39,975,000,000
Jumlah	1,599,999,998	100.0000000%	400,000,000,000

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

1. Saham Seri A

Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada Pemerintah DKI Jakarta untuk mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur dan 4 orang komisaris (termasuk 1 orang komisaris utama). Pencalonan tersebut mengikat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

2. Saham Seri B

Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada PT Pembangunan Jaya untuk mencalonkan direktur utama dan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur serta 1 orang komisaris. Pencalonan tersebut mengikat RUPS.

3. Saham Seri C

Saham Seri C memiliki hak yang sama dengan hak yang dimiliki saham Seri A dan Seri B, kecuali hak-hak istimewa yang dimiliki saham Seri A dan Seri B sebagaimana dijelaskan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

28. Tambahan Modal Disetor

	31 Mar 2017 dan 31 Des 2016		
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Tambahan Modal Disetor Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	<u>42,000,000,000</u>	<u>(5,290,767,000)</u>	<u>36,709,233,000</u>

29. Kepentingan Nonpengendali

Akun ini merupakan kepentingan nonpengendali atas aset bersih dan laba bersih Entitas Anak sebagai berikut:

	31 Maret 2017				
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan	Penambahan (Pengurangan) Modal Tahun Berjalan	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	4.41%	954,851,956	(56,771,589)	--	898,080,367
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	13,571,803,517	(65,960,840)	--	13,505,842,677
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	115,098,100,214	(149,594,155)	--	114,948,506,059
Jumlah		<u>129,624,755,687</u>	<u>(272,326,584)</u>	<u>--</u>	<u>129,352,429,103</u>

	31 Desember 2016				
	Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan	Penambahan (Pengurangan) Modal Tahun Berjalan	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	4.73%	101,683,345,353	2,869,085,343	(23,279,437)	104,529,151,260
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	--	--	--	--
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	--	--	--	--
Jumlah		<u>101,683,345,353</u>	<u>2,869,085,343</u>	<u>(23,279,437)</u>	<u>104,529,151,260</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

30. Pendapatan Usaha

	2017	2016
	Rp	Rp
Pendapatan Real Estat		
Tanah dan Bangunan	946,920,039	13,870,640,522
Jumlah	<u>946,920,039</u>	<u>13,870,640,522</u>
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	133,537,626,877	1,655,451,184
Pintu Gerbang	59,981,910,000	198,495,969,342
Kapal	276,939,682	327,783,807
Jumlah	<u>193,796,476,559</u>	<u>200,479,204,333</u>
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	7,800,006,195	13,676,015,802
Kamar	5,171,570,149	4,793,427,981
Jumlah	<u>12,971,576,344</u>	<u>18,469,443,783</u>
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	25,641,801,080	19,115,989,370
Barang Dagangan	7,909,630,046	8,381,932,481
Sponsor	6,625,155,701	9,212,636,478
Pengelolaan Perumahan	4,818,486,405	5,251,646,628
Logistik Acara	4,258,566,981	--
Loker dan Permainan	2,595,980,678	2,401,512,723
Uang Sandar dan Iuran	1,532,725,000	1,246,317,794
Pertunjukan Keliling	1,220,136,881	651,378,876
Bagi Hasil	634,247,350	476,964,450
Lain-lain	493,391,561	550,809,774
Jumlah	<u>55,730,121,683</u>	<u>47,289,188,574</u>
Jumlah	<u>263,445,094,625</u>	<u>280,108,477,212</u>
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<i>(357,459,509)</i>	<i>(78,041,974)</i>
Jumlah Pendapatan Bersih	<u>263,087,635,116</u>	<u>280,030,435,238</u>

31. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	2017	2016
	Rp	Rp
Beban Pokok Pendapatan		
Tanah dan Bangunan	589,976,998	9,103,392,038
Barang Dagangan	5,286,376,934	5,961,406,672
Jumlah	<u>5,876,353,932</u>	<u>15,064,798,710</u>
Beban Langsung		
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 17, 18 dan 19)	30,302,508,825	29,427,690,412
Gaji dan Upah	20,530,792,906	20,668,050,230
Pemeliharaan	16,054,696,874	16,499,542,315
Pajak Hiburan	19,391,120,799	20,070,004,207
Sub Kontrak Tenaga Kerja	18,576,461,216	11,184,059,643
Telepon, Listrik dan Air	14,427,780,837	13,112,269,430
Penyelenggaraan Pertunjukan	3,744,840,285	4,309,036,516
Alat Kerja dan Operasi	2,184,615,518	3,035,426,238
Makanan dan Minuman	2,353,885,922	2,609,110,852
Sewa Lahan	3,619,300,022	3,210,922,821
Kantor Unit	1,622,016,237	1,519,633,152
Logistik Acara	1,578,567,100	--
Perjalanan dan Survey	626,747,390	776,536,407
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	430,991,626	2,831,694,737
Jumlah	<u>135,444,325,557</u>	<u>129,253,976,960</u>
Jumlah	<u>141,320,679,489</u>	<u>144,318,775,670</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

32. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

	2017	2016
	Rp	Rp
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	6,248,455,603	11,154,045,823
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Upah	18,678,877,680	15,558,325,711
Pajak Bumi dan Bangunan	14,464,021,322	--
Imbalan Kerja (Catatan 37)	3,564,371,231	3,298,074,373
Asuransi	1,419,495,239	2,191,465,272
Jasa Profesional	1,272,772,208	2,379,578,860
Pemeliharaan	1,202,681,741	1,639,889,241
Penyusutan (Catatan 18)	1,197,660,075	1,051,585,176
Pendidikan dan Pelatihan	586,140,635	715,662,404
Humas dan Jamuan Tamu	569,480,368	1,170,884,043
Kenikmatan Karyawan	531,854,365	479,524,000
Kantor	433,331,796	363,393,308
Telepon, Listrik dan Air	173,098,123	243,305,338
Transportasi dan Perjalanan Dinas	165,058,799	548,409,586
Representasi	22,316,764	175,500,000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp300 juta)	500,696,274	624,527,036
Jumlah	<u>44,781,856,620</u>	<u>30,440,124,348</u>
Jumlah	<u>51,030,312,223</u>	<u>41,594,170,171</u>

33. Pendapatan Lainnya

	2017	2016
	Rp	Rp
Pendapatan Lainnya		
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	2,366,589,999	2,366,589,999
Pemulihan Piutang Usaha	328,874,829	430,052,939
Pendapatan Asuransi	(120,525,066)	--
Beban Klaim Asuransi	--	34,795,870
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp500 juta)	140,511,590	1,062,214,481
Jumlah	<u>2,715,451,353</u>	<u>3,893,653,289</u>

34. Beban Lain - Lain

	2017	2016
Amortisasi Goodwill	(449,300,094)	--
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	(149,958,120)	(5,668,424,880)
Jumlah	<u>(599,258,214)</u>	<u>(5,668,424,880)</u>

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

35. Beban Keuangan

	2017	2016
	Rp	Rp
Bunga Bank	7,058,768,190	5,264,523,813
Bunga Obligasi	12,330,790,708	4,139,937,369
Jumlah	19,389,558,898	9,404,461,182

36. Laba Per Saham

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

	2017	2016
	Rp	Rp
Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	39,803,431,474	48,630,121,719
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.ab)	1,599,999,996	1,599,999,996
Laba per Saham Dasar/ Dilusian	25	30

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

37. Dividen dan Cadangan Umum

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 23 Juni 2016 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 70 tanggal 23 Juni 2016 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2015 sebesar 38% dari laba bersih tahun buku 2015 atau sebesar Rp69 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp110.399.999.862 yang telah dibayarkan di tahun 2016 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp2.908.605.717. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp32.867.186.672.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 8 September 2015 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 17 tanggal 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 telah dibayarkan di tahun 2015 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp2.351.595.474. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2015 adalah sebesar Rp29.958.580.955.

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

38. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

<u>Pihak-pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan</u>	<u>Jenis Transaksi</u>
Pemerintah Daerah DKI Jakarta (Pemda DKI)	Pemegang Saham	Kontribusi Ekuitas
PT Bank DKI (Bank DKI)	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemda DKI	Penyimpanan Uang dan Deposito
PT Jaya Bowling Indonesia	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas
PT Jakarta Akses Tol Priuk	Dikendalikan oleh PT Jaya Ancol Pratama Tol	Kontribusi Ekuitas
PT Genggam Anugrah Lumbung Kuliner	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Kontribusi Ekuitas
PT Jaya Kuliner Lestari	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Kontribusi Ekuitas
PT Jaya Teknik Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Jasa Instalasi Peralatan
PT Jaya Gas Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pembelian Gas LPG
PT Arkonin	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Penagihan Jasa Konstruksi
PT Mitsubishi Jaya Escalator and Elevator	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Barang Jadi dan Membeli Jasa Instalasi
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Jasa Instalasi dan Jasa Konstruksi
KSO Pembanguna Jaya Property	Kerjasama Entitas Ventura Bersama Perusahaan dengan PT Jaya Real Property	Komitmen Kerja sama untuk Proyek Property
Manajemen Kunci PT Jakarta Propertindo	Pengendali Kegiatan Perusahaan Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemda DKI	Tantiem dan Bonus Sertifikat SUWT dan Pembelian Air

Sifat Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- a. Pekerjaan struktur, *plumbing*, dan *fasade* Ancol Northland Residence dan pembuatan Tanggul *Disposal Site* (Tanggul Barat) Ancol Timur dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk dicatat sebagai utang usaha pada 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp10.080.212.912 dan NIHIL.
- b. Pekerjaan mekanikal dan elektrikal Ecovention Hall Ecopark Ancol dan pekerjaan utilitas The Bukit Ancol Barat yang dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Teknik Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 sebesar Rp27.710.904 dan Rp220.203.019 (Catatan 19).
- c. Pengadaan dan pemasangan *escalator* dan *elevator* untuk *Exhibition Hall* Ecopark dan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan *escalator* dan *elevator* dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator yang dicatat sebagai utang usaha pada 31 Maret 2017

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp16.145.716 dan Rp4145.716 (Catatan 19).

- d. Pengadaan bahan bakar LPG untuk unit usaha Putri Duyung Ancol dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada periode 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 sebesar Rp8.857.000 (Catatan 19).
- e. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dilakukan dengan PT Arkonin dicatat sebagai utang usaha pada 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp45.000.000 (Catatan 19).
- f. Penyewaan lahan parkir di Wahana Dufan antara PT TIJA dengan PT Philindo dicatat pada pos beban akrual operasional pada periode 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp605.000.000 dan Rp550.000.000 (Catatan 21).
- g. Penyewaan kantor di Ecovention Hall Ocean Ecopark oleh Bank DKI dicatat oleh PT TIJA sebagai pendapatan usaha pada 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp138.875.814 dan Rp589.693.206 (Catatan 30).
- h. Penggantian biaya proyek Kondominium, sesuai dengan *addendum* II kepada KSO Pembangunan Jaya Property dicatat sebagai utang usaha per 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing – masing sebesar Rp22.581.769.803 dan Rp15.693.901.698 (Catatan 19).
- i. Penerbitan Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) dari Perusahaan kepada PT Jakarta Propertindo dilakukan berdasarkan Perjanjian Penerbitan SUWT tanggal 17 September 2012 yakni tanggal ditandatanganinya Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) oleh PT Jakarta Tollroad Development (JTD) dan Badan Pengusahaan Jalan Tol (BPJT) atau diperolehnya persetujuan instansi yang berwenang atas perolehan saham hasil penukaran tersebut. SUWT dapat ditukar menjadi 650 lembar saham dari 3.219 saham seri C JTD pada saat terpenuhinya persyaratan penukaran tersebut. Penerbitan SUWT dengan nomor Sertifikat SUWT-1 tersebut memiliki jangka waktu satu tahun sejak tanggal penerbitan SUWT dan dengan tingkat bunga sebesar nol persen. Pada tanggal 31 Maret 2017 SUWT tersebut bernilai Rp4.270.781.349

Berdasarkan perjanjian SUWT tersebut, Perusahaan dilarang menjual, mengalihkan, menggadaikan, atau mengagunkan Saham Hasil Penukaran dan mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran kepada pengadilan yang berwenang.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham PT Jakarta Tollroad Development (JTD) yang dinyatakan dalam Akta Notaris No. 10 tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh Retno Rini Purwaningsih Dewanto S.H., para pemegang saham memberikan persetujuan atas pelaksanaan penukaran SUWT oleh PT Jakarta Propertindo berdasarkan SUWT Jaya Land, SUWT Pembangunan Jaya, dan SUWT PJAA dengan ketentuan bahwa penukaran SUWT tersebut dilaksanakan bersamaan dengan pengeluaran saham baru JTD. Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.03-0062752

- j. Pembelian Air PT Jakarta Propertindo kepada PT Sarana Tirta Utama, dicatat perusahaan sebagai utang usaha pada 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp3.688.068.500 dan Rp3.881.234

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Saldo dan transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015	30 Desember 2016	31 Desember 2015	Keterangan
	Rp	Rp	%	%	
Aset					
Kas dan Setara Kas	90,509,219,679	44,984,964,536	2.40%	0.70%	% dari total aset
Liabilitas					
Utang Usaha	23,428,654,383	22,859,975,538	1.23%	1.18%	% dari total liabilitas
Pendapatan Diterima Dimuka	-	4,265,465,100	-	0.22%	% dari total liabilitas
Beban					
Beban Usaha	33,419,080	33,419,080	0.07%	0.56%	% dari total beban
Pendapatan					
Pendapatan Usaha	505,002,960	497,572,700	0.19%	0.03%	% dari total Pendapatan

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.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada periode 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016, masing-masing sebesar Rp487.926.450 dan Rp5.151.275.937.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016, masing-masing sebesar Rp2.558.904.810 dan Rp18.829.777.684.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

39. Segmen Operasi

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 segmen informasi .

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

31 Maret 2017 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	218,881	13,322	39,037	(8,152)	263,088
Hasil					
Hasil Segmen	119,187	(1,233)	15,215	8,152	141,321
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(19,554)
Laba Kotor					121,767
Pendapatan Bunga					11,105
Pendapatan Lainnya					2,715
Beban Umum dan Administrasi					(44,782)
Beban Penjualan					(6,248)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					5
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(67)
Beban Lain-lain - Bersih					(600)
Jumlah Beban Usaha					(37,871)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					83,896
Beban Pajak Final					(1,411)
Beban Keuangan					(19,390)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					(2,597)
Bagian Laba Entitas Asosiasi					1,407
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					61,906
Beban Pajak Penghasilan					(2,237)
Laba Bersih Tahun Berjalan					39,531
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					--
Total Laba Komprehensif Lainnya					39,531
Kepentingan Non Pengendali					(272)
Aset					
Aset Segmen	1,076,351	1,243,726	83,109	(1,472,189)	930,997
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2,846,747
Total Aset					3,777,745
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	116,381	622,005	20,184	(124,678)	633,892
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1,276,209
Total Liabilitas					1,910,101
Pengeluaran Modal					47,601
Penyusutan dan Amortisasi					87,441
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					3,564

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

31 Maret 2016 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	227,085	25,673	34,459	(7,187)	280,030
Hasil					
Hasil Segmen	110,787	4,768	21,263	7,187	144,005
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(8,293)
Laba Kotor					135,712
Pendapatan Bunga					2,604
Pendapatan Lainnya					104,526
Beban Umum dan Administrasi					(30,440)
Beban Penjualan					(11,154)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					(187)
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(3,586)
Beban Lain-lain - Bersih					(12,777)
Jumlah Beban Usaha					48,986
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					184,698
Beban Pajak Final					(9,972)
Beban Keuangan					(36,142)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					91
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					9,645
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					148,321
Beban Pajak Penghasilan					(24,696)
Laba Bersih Tahun Berjalan					48,525
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak					(10,056)
Total Laba Komprehensif Lainnya					38,469
Kepentingan Non Pengendali					(106)
Aset					
Aset Segmen	1,046,629	1,272,683	83,248	(1,370,441)	1,032,119
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2,172,034
Total Aset					3,204,153
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	97,085	593,225	20,063	(124,828)	585,545
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					791,063
Total Liabilitas					1,376,608
Pengeluaran Modal					26,893
Penyusutan dan Amortisasi					31,281
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					3,298

Grup tidak menyajikan segmen geografis karena seluruh usaha Grup terkonsentrasi pada satu lokasi di Ancol, Jakarta Utara.

40. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya

- Berdasarkan Memorandum Kesepakatan tanggal 18 Maret 1993 dan Perjanjian Mengenai Alokasi dan Perolehan (Akuisisi) Tanah tanggal 2 September 1993 antara Perusahaan dengan PT City Island Utama (CIU) telah disepakati untuk melakukan jual beli tanah milik Perusahaan yang luasnya diperkirakan 22.697,5 m² 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 USD8,511,562.5. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjualbelikan akan digunakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan jika hasil pengukuran menunjukkan kelebihan atau kekurangan dari luas yang tercantum dalam perjanjian, maka masing-

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

masing pihak harus membayar kelebihan atau kekurangannya dengan harga yang telah disepakati dalam waktu dua minggu sejak CIU menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari BPN.

Berdasarkan hasil survei tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN GS 340/1996 tanggal 6 Maret 1996 menyatakan bahwa lahan tersebut seluas 23.225 m² 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 m². Pada tanggal 18 Juni 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 m² 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 (PBCS) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana *music stadium* di area Perusahaan seluas 39.000 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun yang akan berakhir pada 10 Agustus 2029. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% sampai 6% dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka.

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

Berdasarkan perjanjian tersebut, jangka waktu WAI untuk membangun sampai dengan selesai selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 2010. Sedangkan jangka waktu pengoperasian yaitu selama

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

25 (dua puluh lima) tahun dihitung sejak tanggal "Berita Acara Serah Terima Proyek/Pengalihan Proyek". WAI mempunyai opsi untuk memperpanjang jangka waktu pengoperasian selama paling lama 25 (dua puluh lima) tahun atas persetujuan tertulis dari Perusahaan.

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

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

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

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

- d. Pada tanggal 29 April 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Excelcomindo Pratama seluas 1.247,5 m² yang terletak di perumahan dan kawasan industri Ancol Barat dalam rangka perluasan jaringan telekomunikasi. Nilai sewa adalah sebesar 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. Pendapatan yang diterima Perusahaan untuk periode 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp22.428.900 dan Rp22.428.900
- e. Pada Tanggal 30 Agustus 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Ketrosden Triasmitra seluas 1.745 m² yang terletak di jalan parang tritis raya sebagai tempat untuk perangkat kabel FO. Nilai Sewa adalah sebesar Rp7.331.148.000 termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 31 Agustus 2032 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pendapatan yang diterima Perusahaan untuk periode yang berakhir 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp83.308.500 dan Rp83.308.500.

- f. Pada tanggal 2 Desember 2011, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT BIT Teknologi Nusantara sebanyak 9 titik setinggi 18 meter dengan luas lahan masing-masing titik adalah 4 m² yang terletak di area rekreasi dan properti. Lahan sewa tersebut dipergunakan untuk penempatan perangkat *Base Transceiver Station (BTS)* Sistem Telekomunikasi Seluler dengan sistem jaringan *Fiber Optic*. Nilai Sewa adalah sebesar Rp4.950.000.000 termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 5 (Lima) tahun sampai dengan tanggal 6 Februari 2017 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pendapatan yang diterima Perusahaan untuk periode yang berakhir 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp75.000.000 dan Rp225.000.000

- g. 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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

bumi milik PT PGN. Besaran uang sewa yang disepakati adalah sebesar Rp44.356.950.000 sudah termasuk PPN.

Perusahaan menerima pendapatan sewa lahan pada periode 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp403.245.000 dan Rp403.245.000. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp35.082.315.000 (Catatan 24).

- h. Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa tanah dengan PT Pertamina Gas dengan Surat Perjanjian No. 031/DIR-PJA/DPP/XII/2014 dan No. 099/P60000/2014-SO tahun 2014, di mana tanah yang disewa terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.987 m² untuk pekerjaan pipa gas.

Uang sewa yang disepakati sebesar Rp 84.675.176.300 termasuk PPN, dengan jangka waktu selama 25 tahun.

Perusahaan menerima pendapatan sewa lahan pada periode yang berakhir pada 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp769.774.330. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pendapatan diterima di muka sebesar Rp69.536.281.143 yang akan diamortisasi selama masa sewa (Catatan 24).

- i. 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 Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha telah diperpanjang dengan No. 994/-1.794.2 tanggal 7 September 2015
 - Pulau J dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha telah diperpanjang dengan No. 995/-1.794.2 tanggal 7 September 2015
 - Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha telah diperpanjang dengan No. 540/-1.794.2 tanggal 10 Juni 2014
 - Pulau L dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha dalam proses perbal (PTSP).

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 31 Desember 2016, Perusahaan sedang melakukan pekerjaan fisik tanggul.

- j. Kelanjutan status serah terima lahan kontribusi dalam HPL 12 kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Direksi Perusahaan telah berkirim surat kepada Plt Gubernur Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 18 Januari 2017 perihal Penandatanganan Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Perusahaan, tentang pemenuhan kontribusi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimana telah disiapkan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Perusahaan seluas ± 2,68 hektar yang terletak di Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- k. Perusahaan mengadakan perikatan untuk proyek *Apartment 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. Adapun penempatan tersebut merupakan penyerahan tanah di kawasan reklamasi Ancol Barat seluas 38.600 m², dengan nilai perolehan sebesar Rp56.712.074.210.

Perusahaan mencatat bagian rugi bersih periode 31 Maret 2017 sebesar Rp2.597.087.774 dan laba bersih pada periode 31 Maret 2016 sebesar Rp91.418.829 (Catatan 12).

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Selanjutnya berdasarkan addendum 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.
- l. 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.

Perusahaan menerima pendapatan sewa lahan untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp724.184.300 dan Rp721.184.300. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp68.556.113.733 (Catatan 24).

- m. PT TIJA (entitas anak) menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan PT Fauna Land Ancol (PT FLA) seluas 11.708 m² di kawasan Taman Impian Jaya Ancol dengan nilai sewa sebesar Rp 24.500.000.000 selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai 1 Januari 2016.

Berdasarkan Berita Acara yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 31 Desember 2015, PT TIJA, PT EPI, dan PT FLA setuju untuk melakukan saling hapus (*nett off*) atas hutang setoran modal TIJA terhadap PT FLA yaitu sebesar Rp.24.500.000.000,- dengan piutang sewa lahan PT TIJA terhadap PT FLA untuk kegiatan usaha PT FLA.

- n. Pada tanggal tahun 2016, Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa tanah dengan PT Pertamina Gas dengan surat perjanjian No. 008/DIR-PJA/DPP/II/2016 dan No. 019/PG0000/2016-SO atas penggunaan lahan Perusahaan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas tahap II. Tanah yang disewa terletak di kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.907 m².

Jangka waktu perjanjian adalah 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tahun 2016 dan berakhir tahun 2041, dengan nilai sewa yang disepakati sebesar Rp79.660.273.000 sudah termasuk PPN.

Perusahaan membukukan pendapatan sewa lahan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 sebesar Rp724.184.300 dan Rp482.789.533. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp69.038.903.267 (Catatan 24).

- o. Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang wahana rekreasi di kawasan Taman Impian Jaya Ancol, entitas anak PT TIJA telah mengadakan perjanjian baik jangka pendek maupun jangka panjang dengan beberapa mitra usaha yang ahli di bidangnya yang meliputi perjanjian kerjasama bagi hasil, perjanjian sewa, dan perjanjian kerjasama promosi diantaranya perjanjian kerjasama dengan PT Trimitra Citra Selera atas pengelolaan restoran Suki Sea Food, dengan PT Sarimelati Kencana atas pengelolaan restoran Pizza Hut, dengan Wave Distribution SA, Brussels atas penggunaan lisensi film Empat Dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra, kerjasama Operasi Ancol Dreamlight Studio dengan PT Dreamlight World Media, dengan PT Djamanmas Pangan Nusa (DPN) untuk mengelola bangunan restoran "Bandar Jakarta", dengan I Nyoman Surjana untuk mengelola bangunan restoran seafood "Jimbaran Resto" di Pantai Carnaval, pengelolaan "Restoran Talaga Sampireun" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Jaya Kuliner Lestari, pengelolaan usaha restoran "Rumah

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Kayu” di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Restoran Rumah Kayu, Pengelolaan usaha restoran “Simpang Raya” di area Pantai Indah dengan H. Noersal Zainuddin Bagindo, pengelolaan restoran “Le Bridge” di Kawasan Pantai Taman Impian Jaya Ancol dengan Shandra S. Januar, Pengelolaan usaha restoran “Oceanic Seabreeze Seafood Restaurant” di Kawasan Pantai Karnaval dengan PT Seabreez Indonesia, Pengelolaan usaha restoran “Segarra” di Pantai Karnaval dengan PT Segarra Boga Utama, Pengelolaan usaha restoran “MC Donal’s” di beachpool pantai timur dengan PT Rekso Nasional Food, Kerjasama promosi dan Penjualan makanan dengan PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk. kerjasama promosi dan penjualan minuman di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Sinar Sosro, perpanjangan kerjasama promosi penjualan Ice Cream Wall’s dengan PT Unilever Indonesia Tbk, perpanjangan kerjasama promosi penjualan Ice Cream Campina dengan PT Campina Ice Cream Industry, dan kerjasama promosi penjualan produk Mizone PT Tirta Investama, kerjasama promosi penjualan produk Hydrococo dan Love Juice dengan PT Kalbe Farma, Tbk dan beberapa perjanjian kerjasama lainnya. Perusahaan tidak memperpanjang kontrak atas kerjasama dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia, PT Topindo Atlas Asia, PT Santos Jaya Abadi.

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

41. Perkara Hukum

- a. Pada bulan Juli 2000 telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan 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 kerja sama 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 Lim sebagai Tergugat II, Majelis Hakim PN Jakarta Utara dengan putusannya No. 73/Pdt/G/ 2002/PN.Jkt.Ut tanggal 26 Agustus 2002 memutuskan antara lain yaitu:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas $\pm 71.360 \text{ m}^2$, dan
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerjasama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas $\pm 8.000 \text{ m}^2$ (Catatan 16) milik sah penggugat, adalah penyerobotan hak tanah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat.

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

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

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. Pada tanggal pelaporan kasus ini masih belum mendapatkan putusan hukum pengadilan.

Manajemen berkeyakinan cadangan kerugian telah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat perkara hukum.

- 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 "*Afwezieg*". 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 Martowiriono, S.H., mengeluarkan putusan No. 1308 K/Pdt/2000 yang amarnya berbunyi antara lain:

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

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

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

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaja (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m², dan
4. menyatakan putusan MA No. 1308 K/Pdt/2000 tanggal 11 Maret 2002, jo. penetapan Pengadilan Negeri Jakarta No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pada tanggal 7 Pebruari 2005, Majelis Hakim PT DKI Jakarta yang diketuai H. Ben 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 Alkotsar, S.H.LLM., memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

Dari total tanah seluas 12.240 m² tersebut, diantaranya sebesar 9.916 m² dalam penguasaan Perusahaan, sedangkan sisanya sebesar 2.324 m² dikuasai oleh pihak ketiga lainnya. Perusahaan belum mencatat tanah tersebut sebagai persediaan tanah Perusahaan.

- 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.

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

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 Tenggara mulai tahun 2006 – 2007 hingga pemutusan hubungan kerja dalam pengelolaan Taman Wisata Pulau Kumala Tenggara Kabupaten Kutai Kartanegara Vide keputusan Bupati Kutai Kartanegara No 180.188/HK-200.2009 tanggal 10 Maret 2008, jumlah jasa yang harus dibayarkan oleh Pemda Kutai (Pihak Pertama) kepada Perusahaan (Pihak Kedua) disesuaikan seluruhnya menjadi Rp4.900.000.000.

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

- d. Pada tahun 1992, Perusahaan dan PT Laras Tropika Nusantara (untuk selanjutnya pada tanggal 21 April 2005 berubah nama menjadi PT Sea World Indonesia ("PT SWI")) menandatangani akta nomor 81 tanggal 21 September 1992 tentang perjanjian kerja sama Pembangunan, Pengelolaan dan Pengalihan (Build, Operate, Transfer ("BOT")) Hak Atas "Undersea World Indonesia" yang berlokasi di dalam kawasan Taman Impian Jaya Ancol untuk jangka waktu kerja sama selama 20 (dua puluh) tahun dan berakhir pada tahun 2014. Menjelang berakhirnya jangka waktu kerja sama, terdapat perbedaan penafsiran antara Perusahaan dengan PT SWI mengenai opsi perpanjangan masa pengelolaan Hak Atas "Undersea World Indonesia" oleh PT SWI sebagaimana diatur di dalam akta perjanjian kerja sama BOT. Berdasarkan resolusi penyelesaian sengketa yang diatur di dalam akta perjanjian kerja sama, Perusahaan kemudian menempuh upaya hukum penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI") dengan mengajukan permohonan arbitrase pada tanggal 10 April 2013 dan tercatat dengan nomor register perkara 513/IV/ARB-BANI/2013.

Pada tanggal 5 Juni 2014, BANI memutuskan perkara Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Akta perjanjian kerja sama BOT "Undersea World Indonesia" berakhir pada tanggal 6 Juni 2014.
2. Opsi perpanjangan pengelolaan "Undersea World Indonesia" tidak berlaku secara serta merta atau otomatis, melainkan bersyarat dapat diperpanjang dengan perjanjian baru yang disepakati Perusahaan dan PT SWI.
3. Menghukum PT SWI untuk menyerahkan bangunan "Undersea World Indonesia" termasuk peralatan serta fasilitas dan barang inventaris lainnya kepada Perusahaan pada saat pengelolaan berakhir, yaitu pada tanggal 6 Juni 2014.
4. Menyatakan putusan BANI sebagai putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak.

Pada tanggal 23 Juli 2014, PT SWI mengajukan upaya hukum berupa permohonan pembatalan putusan BANI tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT.

Pada tanggal 30 September 2014, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan perkara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT yang pada pokoknya mengabulkan permohonan PT SWI dan membatalkan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013. Pada tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan mengajukan upaya hukum banding (kasasi) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT. ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan tercatat dengan nomor register perkara 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016.

Pada tanggal 11 Februari 2015, PT SWI sepakat untuk mengalihkan dan menyerahkan hak atas "Undersea World Indonesia" berikut segala fasilitas penunjang dan perlengkapannya, termasuk namun tidak terbatas pada hak atas tanah, bangunan dan pengelolaan "Undersea World Indonesia" dan hak-hak lainnya yang melekat pada PT SWI berdasarkan akta perjanjian kerja sama BOT "Undersea World Indonesia" kepada Perusahaan yang kemudian terhadap pengalihan dan penyerahan tersebut secara lebih lanjut diatur ke dalam Akta Nomor 36 tanggal 13 Februari 2015 tentang pengalihan dan penyerahan hak atas "Undersea World Indonesia" yang dibuat oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, SH., MH., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perusahaan dan PT SWI dan dengan ditandatanganinya akta pengalihan dan penyerahan tersebut, akta perjanjian kerja sama BOT

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

“Undersea World Indonesia” Nomor 81 tanggal 21 September 1992 dinyatakan berakhir dan kedua belah pihak sepakat untuk menyatakan saling memberikan pelunasan dan pembebasan terhadap seluruh kewajibannya (*acquit et de charge*).

Pada tanggal 4 Mei 2015, PT SWI mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Perusahaan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tercatat dengan nomor register perkara 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. yang pada pokok gugatannya PT SWI memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membatalkan Akta Nomor 36 tanggal 13 Februari 2015 tentang pengalihan dan penyerahan hak atas “Undersea World Indonesia” yang dibuat oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, SH., MH., M.Kn.

Pada tanggal 20 Oktober 2015, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan eksepsi Perusahaan tentang kompetensi absolut terhadap perkara No. 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. dan memutus perkara No. 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. dengan putusan sela yang pada pokoknya dalam putusan sela tersebut memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Nomor 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. melainkan BANI sesuai dengan resolusi penyelesaian sengketa yang diatur di dalam Akta Nomor 36 tanggal 13 Februari 2015 tentang pengalihan dan penyerahan hak atas “Undersea World Indonesia” yang dibuat oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., M.Kn., sehingga gugatan PT SWI dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Pada tanggal 28 Oktober 2015, PT SWI mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta terhadap putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. dan tercatat dengan nomor register perkara 281/PDT/2016/PT.DKI. Pada tanggal 18 Agustus 2016 Pengadilan Tinggi Jakarta memutus perkara tersebut yang pada pokoknya menolak banding PT SWI dan menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel tanggal 20 Oktober 2015.

Pada tanggal 25 Juli 2016, Mahkamah Agung Republik Indonesia memutus perkara Nomor 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 perihal permohonan banding (kasasi) Perusahaan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tentang pembatalan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 yang pada pokoknya Mahkamah Agung Indonesia mengabulkan permohonan banding (kasasi) Perusahaan dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 305/Pdt.G/BANI/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 30 September 2014 yang membatalkan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 5 Juni 2014 dan dengan diputusnya perkara Nomor 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- e. Pada tanggal 21 Januari 2016, Kesatuan Nelayan Traditional Indonesia (KNTI) dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) secara bersama-sama (selaku Penggugat) mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K tertanggal 17 November 2015 yang dimiliki oleh Perusahaan. Gugatan tersebut kemudian telah diterima dan didaftarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dengan nomor perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT. Selanjutnya, dalam perkara ini, Perusahaan melalui kuasa hukumnya pada 10 Maret 2016 mengajukan permohonan Intervensi kepada Ketua Majelis Hakim perkara Sengketa Tata Usaha Negara untuk masuk sebagai pihak bersama-sama dengan Gubernur DKI Jakarta (selaku tergugat). Permohonan Intervensi tersebut kemudian dikabulkan oleh Ketua Majelis Hakim perkara Sengketa Tata Usaha Negara pada tanggal 17 Maret 2016 melalui putusan sela nomor 13/LH/2016/PTUN-JKT yang pada intinya menetapkan Perusahaan sebagai pihak di dalam perkara bersama-sama Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) sebagai Tergugat II Intervensi.

Setelah tanggal pelaporan, pada tanggal 16 Maret 2017, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta memutus perkara Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT yang pada intinya memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi (Perusahaan) berkaitan dengan kedudukan hukum (legal standing) Penggugat I (KNTI), Sehingga Penggugat I (KNTI)

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

dikeluarkan dari Pihak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*.

Dalam Penundaan

1. Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan yang diajukan Penggugat II (WALHI).
2. Memerintahkan Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) untuk menunda pelaksanaan surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan serta segala bidang administratifnya selama proses sidang sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan lain yang mencabutnya kemudian hari.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan.
3. Memerintahkan Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) untuk mencabut surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan.

Pada tanggal 23 Maret 2017, Gubernur DKI Jakarta dan Perusahaan melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pemeriksaan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT. Sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Catatan 46).

42. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing

Pada tanggal 31 Maret 2017 dan 2016, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	31 Mar 2017		31 Des 2016	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
Aset				
Kas dan Setara Kas				
USD	672,476	8,740,848,030	711,605	9,816,596,884
Euro	63,034	918,915,508	60,703	914,736,999
Jumlah Aset - Bersih		9,659,763,538		10,731,333,883

43. Instrumen Keuangan dan 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* (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 likuiditas dan risiko pasar yang terdiri dari risiko suku bunga dan risiko mata uang asing.
 - i. Risiko Kredit
Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

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 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 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:

	2016		2015	
	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp
Aset Keuangan				
Kas dan Setara Kas	756,727,552,702	756,727,552,702	309,941,964,897	753,938,901,799
Piutang Usaha	175,095,468,908	175,095,468,908	188,177,595,061	186,508,718,435
Piutang Lain-lain	10,650,956,737	10,650,956,737	3,580,772,785	12,435,204,727
Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
Investasi Jangka Panjang Lainnya	637,755,808	637,755,808	637,755,808	637,755,808
Jumlah Aset Keuangan	944,111,734,154	944,111,734,154	503,338,088,551	954,520,580,769

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.

Grup telah mencatat penyisihan penurunan nilai atas penurunan piutang usaha yang telah jatuh tempo (Catatan 4).

Aset keuangan yang belum jatuh tempo yang terindikasi risiko kredit terutama dari kas dan setara kas dan piutang usaha.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang signifikan atas penempatan dana di bank, karena penempatan dana hanya ditempatkan pada bank-bank yang berpredikat baik.

Manajemen berpendapat bahwa piutang usaha yang belum jatuh tempo tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena piutang usaha atas penjualan unit properti, dijamin dengan properti yang sama, dimana jumlah exposure risikonya lebih rendah dari nilai jaminannya, sedangkan piutang usaha nonproperti berasal dari pelanggan-pelanggan yang memiliki rekam jejak yang baik.

ii. 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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	2016				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	31 Desember 2015
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	120,570,740,727	--	--	--	120,570,740,727
Beban Akrua	103,952,393,222	--	--	--	103,952,393,222
Utang Bank	--	--	405,000,000,000	--	405,000,000,000
Utang Obligasi	--	--	200,000,000,000	3,762,556,272	196,237,443,728
Jumlah	224,523,133,949	--	605,000,000,000	3,762,556,272	825,760,577,677

Liabilitas	2015				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	31 Desember 2015
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	147,401,045,361	--	--	--	147,401,045,361
Beban Akrua	86,677,782,074	--	--	--	86,677,782,074
Utang Bank	--	--	139,975,203,052	--	139,975,203,052
Utang Obligasi	--	--	200,000,000,000	4,187,059,420	195,812,940,580
Jumlah	234,078,827,435	--	339,975,203,052	4,187,059,420	569,866,971,067

iii. 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.

	2016		2015	
	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan
Suku Bunga Tetap dan Mengambang	50	1,000,000,000	50	1,150,000,000

Apabila pada 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 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.

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 (Catatan 42).

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

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 pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016:

	2016		2015	
	Perubahan terhadap Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas	Perubahan Basis Poin	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas
Rupiah	+Rp 100/1USD	(369,189,534)	+Rp 100/1USD	54,758,287
	-Rp 100/1USD	(457,956,417)	-Rp 100/1USD	(54,758,287)

- 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 Grup. Risiko ini merupakan risiko yang bersifat sistemik (*systematic risk*) dimana bila risiko ini terjadi maka akan mempengaruhi secara negatif seluruh *variable* yang terlibat, sehingga membuat kinerja menurun, bahkan diversifikasipun belum mampu menghilangkan risiko ini.
- Nilai Wajar
Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

	2016		2015	
	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	756,727,552,702	756,727,552,702	753,938,901,799	753,938,901,799
Piutang Usaha	178,649,974,704	109,346,178,875	190,392,099,061	112,463,193,710
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10,650,956,737	10,650,956,737	9,796,163,631	9,796,163,631
Total	946,028,484,143	876,724,688,313	954,127,164,491	876,198,259,140
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha dan Lain-lain	120,570,740,727	120,570,740,727	129,041,623,676	129,041,623,676
Utang Bank	404,596,470,267	404,596,470,267	439,571,673,320	439,571,673,320
Beban Akrua	103,952,393,222	103,952,393,222	86,677,782,074	86,677,782,074
Total	629,119,604,216	629,119,604,216	655,291,079,070	655,291,079,070

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2017 (Tidak diaudit) dan 2016 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

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 31 Maret 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>2016</u> <u>Rp</u>	<u>2015</u> <u>Rp</u>
Total Liabilitas	1,910,100,922,349	1,940,438,547,351
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(756,727,552,702)	(753,938,901,799)
Liabilitas Bersih	1,153,373,369,647	1,186,499,645,552
Total Ekuitas	1,738,291,165,170	1,698,487,733,696
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	66.35%	69.86%

45. Transaksi Non-kas

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 31 Maret 2017 dan 2016 sebagai berikut:

	<u>31 Mar 17</u>	<u>31 Des 16</u>
Penambahan Aset		
Tetap Melalui		
Utang Lain-lain	39,026,792,343	28,889,919,737

46. Standar Akuntansi Baru

Berikut ini adalah pengesahan amandemen dan penyesuaian atas ISAK dan PSAK yang telah diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia (DSAK-IAI) di tahun 2016, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2016, adalah sebagai berikut:

Amandemen, interpretasi dan standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017, dengan penerapan dini diperkenankan, yaitu:

- Amandemen PSAK No. 1: Penyajian Laporan Keuangan;
- ISAK 31: Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13 : Properti Investasi;
- PSAK No. 3 (Revisi 2016): Laporan Keuangan Interim;
- PSAK No. 24 (Revisi 2016): Imbalan Kerja;
- PSAK No. 58 (Revisi 2016): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan;
- PSAK No. 60 (Revisi 2016): Instrumen Keuangan: Pengungkapan.

Amandemen dan standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan, yaitu:

- Amandemen PSAK 16: Agrikultur Tanaman Produksi;
- PSAK No. 69: Agrikultur;
- Amandemen PSAK 2: Laporan Arus Kas;
- Amandemen PSAK 46: Pajak Penghasilan.

Hingga tanggal pengesahan laporan keuangan ini, Manajemen masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari ISAK serta PSAK baru dan revisian tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan Perusahaan.

47. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 27 April 2017.