

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013**

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk

Daftar Isi

Halaman

Surat Pernyataan Direksi

Laporan Auditor Independen

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013**

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2014 DAN 2013
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

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

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 20 Maret 2015

Direktur Utama

Direktur


(Ir. Gatot Setyowaluyo)


(Ir. Arif Nugroho)





Nomor : R/110.AGA/lji.1/2015

Kantor Akuntan Publik
Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto
RSM AAJ Associates
Plaza ASIA, 10th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59 Jakarta 12190 - Indonesia
T +62 21 5140 1340, F +62 21 5140 1350
www.rsmaaj.com

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2014, serta laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2014, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto



Leknor Joni

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0797

Jakarta, 20 Maret 2015

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Pada 31 Desember 2014 dan 2013

(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2014 Rp	2013 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	2.d, 2.e, 2.f, 2.h, 3, 37	322.966.887.128	416.652.173.213
Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga	2.f, 4	150.048.103.773	227.613.437.744
Piutang Lain-lain	2.f, 5	570.037.752	839.262.213
Persediaan	2.i, 2.o, 6	7.621.919.818	5.488.985.261
Uang Muka	7	5.490.644.282	6.397.173.148
Pajak Dibayar Dimuka	2.x, 8.a	5.667.158.378	5.301.489.757
Biaya Dibayar Dimuka	2.j, 9	8.329.820.087	4.423.249.674
Jumlah Aset Lancar		<u>500.694.571.218</u>	<u>666.715.771.010</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	2.f, 10	1.000.000.000	1.000.000.000
Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga	2.f, 4	49.497.355.116	18.590.462.177
Aset Pajak Tangguhan	2.x, 8.d	3.598.594.775	110.730.628
Investasi pada Entitas Ventura Bersama	2.q, 11	109.351.843.537	53.608.641.834
Investasi pada Entitas Asosiasi	2.g, 12	434.247.533.173	203.620.340.088
Investasi Jangka Panjang Lainnya	2.f, 13	637.755.808	637.755.808
Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi	2.q, 2.r, 14	277.134.008	277.134.008
Aset Real Estat	2.k, 2.o, 15	247.218.256.870	193.086.658.163
Properti Investasi	2.l, 2.o, 16	276.577.280.460	283.901.797.473
Aset Tetap	2.m, 2.o, 2.z, 17	1.267.689.072.567	1.185.418.701.488
Aset Lain-lain	2.n, 18	16.227.899.271	20.108.000.097
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>2.406.322.725.585</u>	<u>1.960.360.221.764</u>
JUMLAH ASET		<u>2.907.017.296.803</u>	<u>2.627.075.992.774</u>

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

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

Per 31 Desember 2014 dan 2013

(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2014 Rp	2013 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	2.f, 2.h, 19, 37	17.120.548.655	17.357.890.638
Pihak Ketiga	2.f, 19	47.828.620.642	44.275.200.030
Utang Lain-lain	2.f, 20	28.815.694.315	56.147.460.580
Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini	2.x, 2.z, 8.b	69.558.123.462	54.390.753.207
Beban Akrua	2.f, 21	107.111.320.405	59.742.009.602
Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun		95.000.000.000	100.000.000.000
Pendapatan Diterima diMuka dan Uang Muka Pelanggan - Jatuh Tempo Satu Tahun	2.y, 23	94.467.317.944	111.444.261.252
Utang Obligasi - Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun		99.204.847.511	--
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>559.106.472.934</u>	<u>443.357.575.309</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Bank Jangka Panjang	2.f, 22	145.000.000.000	140.000.000.000
Utang Obligasi	2.f, 2.t, 24	199.024.170.005	297.370.852.943
Pendapatan Diterima Dimuka Jangka Panjang	23	324.353.120.413	215.117.087.333
Liabilitas Pajak Tangguhan	2.x, 8.d	1.244.874.124	4.741.084.142
Uang Jaminan Diterima dan Deposit	25	8.335.331.677	8.328.150.312
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	2.w, 2.z, 36	51.769.941.971	47.627.545.985
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>729.727.438.190</u>	<u>713.184.720.715</u>
JUMLAH LIABILITAS		<u>1.288.833.911.124</u>	<u>1.156.542.296.024</u>
EKUITAS			
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp 500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C			
	27	400.000.000.000	400.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	28	36.709.233.000	36.709.233.000
Pendapatan Komprehensif Lainnya		9.076.325.042	9.076.325.042
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		27.606.985.481	25.685.082.059
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.045.177.355.319	897.379.711.296
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		<u>1.518.569.898.842</u>	<u>1.368.850.351.397</u>
Kepentingan Nonpengendali	2.c, 26	99.613.486.837	101.683.345.353
JUMLAH EKUITAS		<u>1.618.183.385.679</u>	<u>1.470.533.696.750</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>2.907.017.296.803</u></u>	<u><u>2.627.075.992.774</u></u>

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2014 Rp	2013 Rp
PENDAPATAN USAHA	2.r, 2.u, 29, 37	1.101.364.125.686	1.241.637.263.489
Beban Pokok Pendapatan	2.h, 2.u, 30	109.507.237.883	247.952.744.968
Beban Langsung	2.h, 2.u, 30	492.582.138.237	500.402.406.299
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		<u>602.089.376.120</u>	<u>748.355.151.267</u>
LABA BRUTO		499.274.749.566	493.282.112.222
Pendapatan Bunga		13.294.810.289	6.420.642.160
Pendapatan Lainnya	2.u, 32	16.595.815.905	17.987.883.677
Beban Umum dan Administrasi	2.h, 2.u, 31, 37	(196.237.966.844)	(176.042.780.457)
Beban Penjualan	2.u, 31	(42.347.481.082)	(43.551.817.284)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	2.m, 17	4.434.238.409	588.513.731
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih	2.d	127.343.498	1.989.734.110
Beban Lain-lain	2.u	(12.421.587.114)	(13.549.264.926)
Jumlah Beban Usaha		<u>(216.554.826.939)</u>	<u>(206.157.088.989)</u>
LABA USAHA		282.719.922.627	287.125.023.233
Beban Keuangan	33	(41.090.748.992)	(29.629.486.375)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	2.q, 11	55.743.201.703	(2.421.196.033)
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	2.g, 12	7.131.390.369	6.929.632.591
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		<u>304.503.765.707</u>	<u>262.003.973.416</u>
Beban Pajak Penghasilan	2.x, 8.c	(71.414.076.885)	(71.899.043.561)
LABA TAHUN BERJALAN		233.089.688.822	190.104.929.855
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN		--	--
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>233.089.688.822</u>	<u>190.104.929.855</u>
LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		235.159.547.338	192.190.342.239
Kepentingan Nonpengendali	2.c, 26	(2.069.858.516)	(2.085.412.384)
JUMLAH		<u>233.089.688.822</u>	<u>190.104.929.855</u>
LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		235.159.547.338	192.190.342.239
Kepentingan Nonpengendali	2.c, 26	(2.069.858.516)	(2.085.412.384)
JUMLAH		<u>233.089.688.822</u>	<u>190.104.929.855</u>
LABA PER SAHAM DASAR/DILUSIAN	2.aa, 34	147	120

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk							Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Pendapatan Komprehensif Lainnya	Jumlah			
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya					
Saldo per 1 Januari 2013	400.000.000.000	36.709.233.000	23.903.568.936	786.170.882.081	9.076.325.042	1.255.860.009.059	54.216.382.610	1.310.076.391.669	
Dividen	--	--	--	(79.199.999.901)	--	(79.199.999.901)	--	(79.199.999.901)	
Pembentukan Cadangan Umum	--	--	1.781.513.123	(1.781.513.123)	--	--	--	--	
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	192.190.342.239	--	192.190.342.239	(2.085.412.384)	190.104.929.855	
Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak	--	--	--	--	--	--	49.552.375.127	49.552.375.127	
Saldo per 31 Desember 2013	400.000.000.000	36.709.233.000	25.685.082.059	897.379.711.296	9.076.325.042	1.368.850.351.397	101.683.345.353	1.470.533.696.750	
Dividen	--	--	--	(85.439.999.893)	--	(85.439.999.893)	--	(85.439.999.893)	
Pembentukan Cadangan Umum	--	--	1.921.903.422	(1.921.903.422)	--	--	--	--	
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	235.159.547.338	--	235.159.547.338	(2.069.858.516)	233.089.688.822	
Saldo per 31 Desember 2014	400.000.000.000	36.709.233.000	27.606.985.481	1.045.177.355.319	9.076.325.042	1.518.569.898.842	99.613.486.837	1.618.183.385.679	

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	1.255.525.698.339	1.276.871.062.460
Pembayaran kepada Pemasok	(595.773.613.200)	(731.001.982.960)
Pembayaran kepada Karyawan	(182.543.234.913)	(184.551.888.775)
Kas Dihasilkan dari Operasi	<u>477.208.850.226</u>	<u>361.317.190.725</u>
Pendapatan Bunga	13.294.810.289	6.420.642.160
Penerimaan Klaim Asuransi	665.542.476	206.278.757
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(58.822.095.944)	(48.211.922.793)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(65.382.801.945)	(86.882.789.166)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>366.964.305.102</u>	<u>232.849.399.683</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Hasil Penjualan Aset Tetap	6.372.285.454	1.510.407.500
Penempatan Investasi	(223.961.832.880)	(44.500.000.000)
Perolehan Aset Tetap	(157.620.043.868)	(287.229.615.590)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(375.209.591.294)</u>	<u>(330.219.208.090)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang Bank	100.000.000.000	100.000.000.000
Pembayaran Utang Bank	(100.000.000.000)	(60.000.000.000)
Pembayaran Dividen	(85.439.999.893)	(79.199.999.901)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(85.439.999.893)</u>	<u>(39.199.999.901)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(93.685.286.086)	(136.569.808.308)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	416.652.173.213	553.221.981.521
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>322.966.887.128</u>	<u>416.652.173.213</u>
Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:		
Kas	3.064.810.292	2.563.980.206
Bank	250.058.234.655	136.249.510.169
Deposito Berjangka	69.843.842.181	277.838.682.838
Jumlah	<u>322.966.887.128</u>	<u>416.652.173.213</u>

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(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. 49 tanggal 6 Mei 2010, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-40648.A.H.01.02 Tahun 2010 tanggal 18 Agustus 2010.

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 berusaha dalam bidang:

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

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

1.b. Komisaris, Direksi dan Karyawan

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

	2014	2013
Komisaris Utama	: Ermaya Suradinata *)	Ermaya Suradinata *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Chatarina Soerjowati	Trisna Muliadi Chatarina Soerjowati
Komisaris Independen	: H. KRMH Daryanto MangoenpratoloYosodiningrat	H. KRMH Daryanto MangoenpratoloYosodiningrat

*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Direktur Utama	: Gatot Setyowaluyo	Gatot Setyowaluyo
Direktur	: Harianto Badjoeri Budiwiantoro Arif Nugroho Teuku Sahir Syahali Muhammad Haryo Yuniarto --	Harianto Badjoeri Winarto Budiwiantoro Arif Nugroho Teuku Sahir Syahali Muhammad Haryo Yuniarto

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

	<u>2014 dan 2013</u>
Ketua	: H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
Anggota	: Waluyo
Anggota	: H. Sukarjono

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

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

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2014 dan 2013 adalah sebagai berikut:

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada tahun 2014 dan 2013, masing-masing sebesar Rp6.580.508.213 dan Rp8.086.398.010.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada tahun 2014 dan 2013, masing-masing sebesar Rp18.846.389.507 dan Rp19.098.403.217.

Jumlah karyawan per 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing adalah 875 dan 899 karyawan (tidak diaudit).

1.c. Entitas Anak

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

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	2014		2013	
					Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp	Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	1.160.134.091.415	206.898.744.817	1.048.993.187.899	142.098.939.932
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95,48	31.192.600.725	1.215.456.246	29.489.687.149	(881.181.193)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	214.445.936.126	(1.083.786.228)	215.982.752.529	(930.750.900)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjemihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	43.070.208.409	(4.632.747.278)	47.821.235.734	(4.455.232.321)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	2014		2013	
					Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp	Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp
PT Jaya Ancol Pratama (PT JAPT) Tol (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	210.056.170.861	1.258.147.614	211.308.737.225	(1.215.767.940)
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	9.187.122.371	(76.981.799)	8.263.778.063	(425.108.235)
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Kuliner, Restaurant	2012	100	1.770.400.364	(537.383.212)	--	--

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

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

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

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

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

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

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

1.d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 22 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 31 Juni 2005, seluruh saham Perusahaan seri C sejumlah 799.999.998 lembar saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

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

1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

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

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tenor (Tahun)	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1.	Obligasi Seri A	80.000	3	27-Jun-2007	27-Jun-2010	Sudah Lunas
2.	Obligasi Seri B	120.000	5	27-Jun-2007	27-Jun-2012	Sudah Lunas

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tenor (Tahun)	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1.	Obligasi Seri A	100.000	3	17-Des-12	17-Des-15	Belum Lunas
2.	Obligasi Seri B	200.000	5	17-Des-12	17-Des-17	Belum Lunas

2. Kebijakan Akuntansi

2.a. Pernyataan Kepatuhan

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

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

2.c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan. Entitas dikonsolidasikan sejak tanggal dimana pengendalian efektif beralih kepada Perusahaan dan tidak lagi dikonsolidasikan sejak Perusahaan tidak mempunyai pengendalian efektif.

Pengendalian dianggap ada ketika entitas induk memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui entitas anak lebih dari 50% hak suara suatu entitas, kecuali kepemilikan tersebut tidak diikuti dengan pengendalian. Pengendalian juga ada ketika entitas induk memiliki hak suara 50% atau kurang, jika terdapat:

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Perusahaan:

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

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

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

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

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

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

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

2.d. Transaksi Dalam Mata Uang Asing

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

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

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

	2014 Rp	2013 Rp
USD	12.440	12.189
EUR	15.132	16.821

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

2.e. Setara Kas

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

2.f. Aset dan Liabilitas Keuangan

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

Aset Keuangan

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

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

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

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

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

Pinjaman yang diberikan dan piutang

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

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

Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo

Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo adalah investasi *non-derivatif* dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, dimana manajemen mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, selain:

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Aset keuangan tersedia untuk dijual

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

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya dimana laba atau rugi diakui pada pendapatan komprehensif lainnya kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan laba rugi dari selisih kurs hingga aset keuangan dihentikan pengakuannya. Jika aset keuangan tersedia untuk dijual mengalami penurunan nilai, akumulasi laba rugi yang sebelumnya diakui pada bagian ekuitas akan diakui pada laba rugi komprehensif. Sedangkan pendapatan bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai tukar dari aset moneter yang diklasifikasikan sebagai kelompok tersedia untuk dijual diakui pada laba rugi komprehensif.

Pada 31 Desember 2014 dan 2013, Perusahaan mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

Beberapa bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

Liabilitas Keuangan

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

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

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

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

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

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

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

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

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

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

Instrumen Ekuitas

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Estimasi nilai wajar

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

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

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

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

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

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

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:

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

Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

Penghentian Pengakuan

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Metode Suku Bunga Efektif

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

2.g. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

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

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

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

2.h. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk pelapor.

- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

- 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 kerja atau imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

2.i. Persediaan

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

2.j. Biaya Dibayar di Muka

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

2.k. Aset Real Estat

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

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

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

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

2.l. Properti Investasi

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

2.m. Aset Tetap

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

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

	<u>Tahun 2014</u>	<u>Tahun 2013</u>
Bangunan	10 - 20	10 - 20
Sarana dan Prasarana	5 - 10	5
Mesin dan Perlengkapan	2 - 8	5
Peralatan	5	5
Kendaraan	5	5
Binatang	5	5

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu pelayanan atau peningkatan standar kinerja dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap beserta akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan atau penghapusan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

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

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

2.n. Aset Lain-lain

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

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

2.o. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

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

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

2.p. Kombinasi Bisnis

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

pengakuisisi diukur sesuai dengan metode yang diatur dalam PSAK No. 53 (Revisi 2010), "Pembayaran Berbasis Saham".

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

2.q. Akuntansi Ventura Bersama

Ventura Bersama - Pengendalian Bersama Entitas

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

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

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

2.r. Aset Kerjasama Operasi (KSO)

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

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

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

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

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

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

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

2.s. Biaya Emisi Saham

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

2.t. Biaya Emisi Obligasi

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

2.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.v. Biaya Pinjaman

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

2.w. Imbalan Pasca Kerja

Program Iuran Pasti

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Program Pensiun Imbalan Pasti

Perusahaan, PT TIJA, dan PT SI menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Program ini memberikan imbalan manfaat karyawan berdasarkan penghasilan dasar pensiun dan masa kerja karyawan.

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

Pendanaan DPPPJG terutama berasal dari kontribusi pemberi kerja dan karyawan. Kontribusi karyawan untuk tahun 2014 dan 2013 adalah sebesar 5% dari gaji kotor dan sisanya merupakan kontribusi pemberi kerja.

Imbalan Kerja Lainnya

Perusahaan, PT TIJA, dan PT SI membukukan imbalan kerja lainnya untuk karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan yang berlaku.

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

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

2.x. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

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

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

Pajak Penghasilan Tidak Final

Seluruh perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya diakui sebagai pajak tangguhan dengan metode liabilitas (*liability method*).

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

2.y. Sewa

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

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

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

Perusahaan mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa.

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

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

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

Estimasi Umur Manfaat

Perusahaan dan Entitas Anak melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 17 untuk nilai tercatat aset tetap).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Imbalan Pasca Kerja

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

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

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

Pajak Penghasilan

Menentukan provisi atas pajak penghasilan badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan (Catatan 8).

Provisi dan Kontinjensi

Perusahaan saat ini sedang terlibat dalam proses hukum dan pajak. Manajemen melakukan penilaian untuk membedakan antara provisi dan kontinjensi terutama melalui konsultasi dengan 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 Desember 2014, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

2.aa. Laba per Saham

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

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.996 untuk tahun 2014 dan 2013.

2.ab. Informasi Segmen

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

3. Kas dan Setara Kas

	2014	2013
	Rp	Rp
Kas	3.064.810.292	2.563.980.206
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	20.381.942.572	6.094.344.907
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	81.112.644.639	66.449.886.575
PT Bank Central Asia Tbk	75.601.515.213	19.564.381.614
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	61.620.748.761	32.284.736.643
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.274.937.135	7.139.564.294
PT Bank International Indonesia Tbk	2.150.772.881	--
PT Bank Mega Tbk	1.313.043.277	385.737.233
PT Bank Permata Tbk	881.183.005	536.249.719
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	478.100.282	472.227.717
PT Bank Yudha Bakti	132.848.316	130.587.916
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2014: 128,198.18 USD ; 2013: USD 121,367.35)	1.594.785.360	1.479.346.629
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (2014: Nihil; 2013: USD 2,233.98)	--	27.229.982
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2014 dan 2013: EUR 100,182.68)	1.515.713.214	1.685.216.940
	250.058.234.655	136.249.510.169
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	--	10.000.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	31.000.000.000	71.500.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	20.652.662.287	86.050.000.000
PT Bank ICB Bumiputera	4.000.000.000	5.000.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	4.798.979.894	4.585.987.838
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	--	71.500.000.000
PT Bank BTPN	--	10.000.000.000
PT Bank BNI Syariah	--	10.000.000.000
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2014 dan 2013: USD 655,000)	8.148.200.000	7.983.795.000
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (2014 dan 2013: USD 100,000)	1.244.000.000	1.218.900.000
	69.843.842.181	277.838.682.838
Jumlah Kas dan Setara Kas	322.966.887.128	416.652.173.213
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	7,00% - 9,75%	3,00% - 9,00%
Dolar Amerika Serikat	1,00% - 1,50%	1,00% - 1,50%
Nisbah Deposito Syariah (Ekuivalen tingkat suku bunga)		
Dolar Amerika Serikat	2,00%	2,00%

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

4. Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga

	2014 Rp	2013 Rp
Rendy Agung Firmansyah	8.618.082.906	--
Hengkylaw	8.242.066.094	--
Andrea Santoso	8.192.457.397	--
Lim Suhendra	5.883.945.140	9.492.309.515
Tjung Yuli Herawati	4.919.360.452	--
Gouw Mei Lan	4.036.363.637	--
Yenny	4.036.363.637	--
Murniaty	4.020.520.883	--
Stella Tjiputra	3.136.363.636	--
Ren Ling	3.049.242.428	--
Simon Lim	2.435.526.658	4.643.800.000
Erni Ersan	1.818.181.823	4.090.909.093
Jo Harsono Bowo	1.250.625.000	3.751.875.000
Mulia Widjaja	833.666.627	4.168.333.124
Liu Chang Qing	788.333.360	3.153.333.344
Ng Kim Tjai	750.375.000	3.751.875.000
Tamboronko	750.375.000	3.751.875.000
Ho Wai Kwan	359.281.823	4.311.381.822
Ho Wai Lin	359.281.823	4.311.381.821
Ho Wai Ling	355.081.822	4.260.981.822
PT Indonesia Marine Transportation	--	4.077.000.000
Tju Walliat Heri	--	5.147.863.644
Siek Ming Thung	--	3.176.250.000
PT Mata Elang International Stadium	--	4.399.500.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	139.304.934.941	185.081.471.166
Jumlah	203.140.430.088	251.570.140.352
<i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	(3.594.971.199)	(5.366.240.431)
Jumlah Bersih Piutang Usaha	199.545.458.889	246.203.899.921
<i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>	49.497.355.116	18.590.462.177
Jumlah	150.048.103.773	227.613.437.744

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

	2014 Rp	2013 Rp
Belum Jatuh Tempo	156.338.923.439	215.757.395.612
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	11.187.710.320	10.763.137.868
31 s/d 60 hari	12.425.268.618	9.239.864.448
61 s/d 90 hari	3.027.799.482	2.090.268.276
> 90 hari	20.160.728.229	13.719.474.148
Pihak Ketiga	203.140.430.088	251.570.140.352
<i>Dikurangi:</i>		
<i>Bagian Jangka Panjang</i>	(49.497.355.116)	(18.590.462.177)
<i>Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	(3.594.971.199)	(5.366.240.431)
Jumlah	150.048.103.773	227.613.437.744

Merupakan piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Piutang usaha jangka panjang periode 2014 dan 2013 merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	2014 Rp	2013 Rp
Saldo Awal Tahun	5.366.240.431	5.994.372.392
Penambahan	4.115.250.375	6.981.760.602
Pemulihan	(5.886.519.607)	(7.609.892.563)
Saldo Akhir Tahun	3.594.971.199	5.366.240.431

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai piutang atas piutang kepada pihak ketiga adalah cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut.

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

5. Piutang Lain-lain

	2014 Rp	2013 Rp
Pihak Ketiga		
Bunga Deposito dan Obligasi	319.871.857	618.218.409
Operasional	170.974.059	141.851.968
Lain-lain	79.191.836	79.191.836
Jumlah	570.037.752	839.262.213

6. Persediaan

	2014 Rp	2013 Rp
Suku Cadang	6.199.444.276	6.699.624.742
Makanan dan Minuman	1.822.597.539	558.663.849
Alat Tulis	710.233.055	204.953.575
Minyak Pelumas	694.733.053	100.894.787
Barang Dagangan	308.699.712	24.292.686
Supplies	30.593.750	538.899.475
Sub Jumlah	9.766.301.385	8.127.329.114
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(2.144.381.567)</i>	<i>(2.638.343.853)</i>
Jumlah	7.621.919.818	5.488.985.261

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Saldo Awal Tahun	2.638.343.853	2.894.925.463
Pemulihan	(493.962.286)	(256.581.610)
Saldo Akhir Tahun	<u>2.144.381.567</u>	<u>2.638.343.853</u>

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

7. Uang Muka

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Uang Muka Operasional	3.121.395.812	3.946.125.907
Uang Muka Pesangon Karyawan	2.369.248.470	2.451.047.241
Jumlah	<u>5.490.644.282</u>	<u>6.397.173.148</u>

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

8. Perpajakan

a. Pajak Dibayar Dimuka

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Pajak Dibayar di Muka		
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	4.844.801.306	4.172.395.599
Entitas Anak		
Pajak Pertambahan Nilai	389.917.695	670.420.363
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
PPH Pasal 28 A - Tahun 2013	432.439.377	458.673.795
Jumlah	<u>5.667.158.378</u>	<u>5.301.489.757</u>

b. Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Perusahaan		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2) (Catatan 8.c)	12.477.963.594	14.889.114.245
Pasal 21	2.194.676.573	3.321.983.366
Pasal 23	142.998.103	88.490.406
Pasal 29 (Catatan 8.c)	1.625.247.573	--
Pajak Pertambahan Nilai Bersih	6.251.967.103	6.120.078.311
SKPKB (Catatan 8.e)	5.455.710.679	--
	<u>28.148.563.625</u>	<u>24.419.666.328</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	2014 Rp	2013 Rp
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	8.825.598.401	8.389.618.944
Pajak Pembangunan I	1.790.090.071	734.644.877
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2) (Catatan 8.c)	5.759.134.900	6.749.321.586
Pasal 21	3.220.031.201	2.708.548.320
Pasal 23	188.223.110	242.313.978
Pasal 25	3.060.608.184	2.576.787.392
Pasal 26	615.206	5.807.891
Pasal 29 (Catatan 8.c)	15.613.492.937	6.552.432.459
Pajak Pertambahan Nilai Bersih	2.951.765.828	2.011.611.432
	<u>41.409.559.837</u>	<u>29.971.086.879</u>
Jumlah	<u>69.558.123.462</u>	<u>54.390.753.207</u>

c. Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari:

	2014 Rp	2013 Rp
Perusahaan		
Pajak Kini	(18.285.556.888)	(28.810.938.761)
Penyesuaian Pajak Periode Lalu	(3.727.306.919)	--
	<u>(22.012.863.807)</u>	<u>(28.810.938.761)</u>
Entitas Anak		
Pajak Kini	(56.443.236.009)	(42.307.819.194)
Pajak Tangguhan	7.042.022.931	(780.285.606)
	<u>(49.401.213.078)</u>	<u>(43.088.104.800)</u>
Konsolidasi		
Pajak Kini	(74.728.792.897)	(71.118.757.954)
Penyesuaian Pajak Periode Lalu	(3.727.306.919)	--
Pajak Tangguhan	7.042.022.931	(780.285.607)
Jumlah Beban Pajak	<u>(71.414.076.885)</u>	<u>(71.899.043.561)</u>

Pajak Kini

Pajak kini terdiri dari:

	2014 Rp	2013 Rp
Pajak Final	21.908.436.897	33.607.634.495
Pajak Tidak Final	52.820.356.000	37.511.123.459
Jumlah	<u>74.728.792.897</u>	<u>71.118.757.954</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Pajak Final

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

	2014	2013
	Rp	Rp
Pendapatan Sewa		
Perusahaan		
Sewa	18.683.761.553	15.244.003.624
Properti	195.017.174.548	417.660.167.971
Pendapatan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	10.000.000.000	10.000.000.000
	<u>223.700.936.101</u>	<u>442.904.171.595</u>
Penyerahan Proyek Ancol Beach City	--	108.070.600.000
Penyerahan Proyek PGN	40.324.500.000	--
Entitas Anak		
PT TIJA	47.814.478.316	45.237.272.643
PT SI		
Sewa Lahan	3.389.405.412	2.729.684.696
Penjualan Ruko	2.727.272.727	--
Jumlah	<u>317.956.592.557</u>	<u>598.941.728.934</u>
Beban Pajak Final		
10% x 2014 : Rp120.212.145.282 ; 2013 : Rp73.210.960.963	12.021.214.533	7.321.096.096
5% x 2014 : Rp197.744.447.275 ; 2013 : Rp525.730.767.971	9.887.222.364	26.286.538.399
Jumlah Beban Pajak Final	<u>21.908.436.897</u>	<u>33.607.634.495</u>
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	21.638.435.831	16.953.122.947
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	<u>(25.309.774.234)</u>	<u>(28.922.321.611)</u>
Utang Pajak Final (Catatan 8.b)	<u>18.237.098.494</u>	<u>21.638.435.831</u>

Pajak Tidak Final

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

	2014	2013
	Rp	Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasian	304.503.765.707	262.003.973.415
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(47.331.354.566)	(41.164.753.711)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan	<u>(212.240.601.265)</u>	<u>(146.675.810.242)</u>
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>44.931.809.876</u>	<u>74.163.409.462</u>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan		
Pajak Penghasilan Final	<u>(44.791.210.091)</u>	<u>(123.000.818.282)</u>
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan	<u>140.599.785</u>	<u>(48.837.408.820)</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	15.557.577.097	646.885.897
Manfaat Karyawan	468.138.223	6.200.344.761
Jumlah	<u>16.025.715.319</u>	<u>6.847.230.658</u>
Perbedaan Tetap		
Bonus Karyawan dan Tantiem	18.412.753.686	(4.483.711.951)
Representasi	1.457.555.505	1.948.264.912
Kenikmatan Karyawan	212.338.724	256.057.504
Penghasilan Bunga	(7.975.264.676)	(5.376.982.980)
Lain-lain	<u>(21.738.210.043)</u>	<u>25.809.041.329</u>
Jumlah	<u>(9.630.826.804)</u>	<u>18.152.668.814</u>
Laba (Rugi) Fiskal	<u>6.535.488.300</u>	<u>(23.837.509.348)</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	2014 Rp	2013 Rp
Pajak atas Pendapatan tidak final		
Perusahaan	1.633.872.000	--
Entitas Anak	51.186.484.000	37.511.123.459
Jumlah Beban Pajak Tidak Final	52.820.356.000	37.511.123.459
<i>Dikurangi: Pajak Dibayar Dimuka</i>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	317.013.000	688.648.001
Pasal 23	301.773.555	408.183.932
Pasal 25	34.962.828.935	29.861.859.066
Jumlah	35.581.615.490	30.958.690.999
Kurang Bayar Pajak Kini	(17.238.740.510)	(6.552.432.460)
Terdiri dari:		
Perusahaan	1.625.247.573	--
Entitas Anak	15.613.492.937	6.552.432.459
Jumlah	17.238.740.510	6.552.432.459

d. Pajak Tangguhan

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

	31 Des 2012 Rp	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi Rp	31 Des 2013 Rp	Penyesuaian Rp	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi Rp	31 Des 2014 Rp
Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan						
Entitas Anak						
PT TIJA	(3.572.674.800)	(308.863.551)	(3.881.538.351)	--	3.881.538.351	--
PT STU	(413.299.453)	(446.246.338)	(859.545.791)	--	(254.702.885)	(1.114.248.676)
PT GALK *)	--	--	--	(57.948.767)	(72.676.681)	(130.625.448)
Liabilitas Pajak Tangguhan	(3.985.974.253)	(755.109.889)	(4.741.084.142)	(57.948.767)	3.554.158.785	(1.244.874.124)
PT TIJA	--	--	--	--	3.153.591.066	3.153.591.066
PT SI	135.906.346	(25.175.717)	110.730.629	--	334.273.080	445.003.709
Aset Pajak Tangguhan	135.906.346	(25.175.717)	110.730.629	--	3.487.864.146	3.598.594.775
Jumlah Bersih	(3.850.067.907)	(780.285.607)	(4.630.353.513)	(57.948.767)	7.042.022.931	2.353.720.651

*) PT GALK diakuisisi Perusahaan pada tahun 2014.

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

	2014 Rp	2013 Rp
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan	304.503.765.707	262.003.973.415
Laba Rugi Konsolidasian		
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(47.331.354.566)	(41.146.753.711)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak		
Penghasilan Final	(44.791.210.091)	(123.000.818.282)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	212.381.201.050	97.856.401.422
Pengaruh Pajak atas Beban (Penghasilan) yang Tidak Dapat		
Diperhitungkan Menurut Fiskal	--	-
Jumlah Beban Pajak	-	-
Pajak Penghasilan Final Perusahaan	(21.908.436.892)	(33.607.634.495)
Jumlah Beban Pajak Perusahaan	(21.908.436.892)	(33.607.634.495)
Beban Pajak Entitas Anak	(49.505.639.993)	(38.291.409.066)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	(71.414.076.885)	(71.899.043.561)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

e. Surat Ketetapan Pajak

Pada tanggal 31 Desember 2014, Perusahaan mendapatkan tagihan pajak atas pemeriksaan tahun buku 2009, 2010, 2011 dan 2012 sebesar Rp5.455.710.679 dengan rincian sebagai berikut:

No	Jenis Pajak	Masa Pajak	Nomor SKP	Tanggal	Nilai
1	PPh 21	January - December 2012	00028/201/12/054/14	15-Dec-14	(244.049.474)
		Sub Jumlah			(244.049.474)
1	PPh 23	January - December 2011	00027/203/11/054/14	15-Dec-14	(45.102.966)
2	PPh 23	January - December 2012	00049/203/12/054/14	15-Dec-14	(20.197.229)
		Sub Jumlah			(65.300.195)
1	PPh 29	January - December 2009	00017/206/09/054/14	15-Dec-14	(193.141.760)
2	PPh 29	January - December 2010	00018/206/10/054/14	15-Dec-14	(1.581.010.500)
3	PPh 29	January - December 2011	00019/206/11/054/14	15-Dec-14	(1.755.245.159)
4	PPh 29	January - December 2012	00027/206/12/054/14	15-Dec-14	(197.909.500)
		Sub Jumlah			(3.727.306.919)
1	PPh 4 ayat 2	January - December 2011	00013/140/11/054/14	15-Dec-14	--
2	PPh 4 ayat 2	January - December 2011	00052/240/11/054/14	15-Dec-14	(292.411.057)
3	PPh 4 ayat 2	January - December 2012	00043/240/12/054/14	15-Dec-14	(180.922.168)
		Sub Jumlah			(473.333.225)
1	PPN	January - December 2011	00080/107/11/054/14	15-Dec-14	--
2	PPN	Januari 2011	00139/207/11/054/14	15-Dec-14	(11.428.402)
3	PPN	Februari 2011	00140/207/11/054/14	15-Dec-14	(13.124.985)
4	PPN	Maret 2011	00141/207/11/054/14	15-Dec-14	(10.930.822)
5	PPN	April 2011	00142/207/11/054/14	15-Dec-14	(8.309.478)
6	PPN	Mei 2011	00143/207/11/054/14	15-Dec-14	(30.854.418)
7	PPN	Juni 2011	00144/207/11/054/14	15-Dec-14	(8.742.491)
8	PPN	Agustus 2011	00145/207/11/054/14	15-Dec-14	(1.194.000)
9	PPN	Septemer 2011	00146/207/11/054/14	15-Dec-14	(1.388.700)
10	PPN	Nopember 2011	00147/207/11/054/14	15-Dec-14	(2.920.418)
11	PPN	Desember 2011	00148/207/11/054/14	15-Dec-14	(251.872.221)
12	PPN	Mei - Desember 2012	00188/107/12/054/14	15-Dec-14	--
13	PPN	Januari 2012	00282/207/12/054/14	15-Dec-14	(11.820.247)
14	PPN	Februari 2012	00283/207/12/054/14	15-Dec-14	(4.458.863)
15	PPN	Maret 2012	00284/207/12/054/14	15-Dec-14	(2.874.981)
16	PPN	April 2012	00285/207/12/054/14	15-Dec-14	(271.036.167)
17	PPN	Mei 2012	00286/207/12/054/14	15-Dec-14	(2.929.401)
18	PPN	Juni 2012	00287/207/12/054/14	15-Dec-14	(4.177.166)
19	PPN	Juli 2012	00288/207/12/054/14	15-Dec-14	(12.833.181)
20	PPN	Agustus 2012	00289/207/12/054/14	15-Dec-14	(2.341.096)
21	PPN	September 2012	00290/207/12/054/14	15-Dec-14	(303.192)
22	PPN	Oktober 2012	00291/207/12/054/14	15-Dec-14	(47.937.589)
23	PPN	November 2012	00292/207/12/054/14	15-Dec-14	(6.794.143)
24	PPN	Desember 2012	00293/207/12/054/14	15-Dec-14	(237.448.905)
		Sub Jumlah			(945.720.866)
		Jumlah			(5.455.710.679)

Atas tagihan pajak tersebut Perusahaan melakukan pembayaran pada bulan Januari 2015 (Catatan 46.b).

9. Biaya Dibayar Dimuka

	2014 Rp	2013 Rp
Asuransi	2.531.460.748	2.146.656.801
Operasional	849.499.973	805.263.397
Lain-lain	4.948.859.366	1.471.329.476
Jumlah	8.329.820.087	4.423.249.674

Biaya dibayar di muka operasional pada periode 31 Desember 2014 dan 2013 terutama merupakan biaya dibayar di muka atas lisensi pemutaran film empat dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra, sampai dengan Mei 2015 (Catatan 39.i).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

10. Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo

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

11. Investasi pada Entitas Ventura Bersama

Adapun rincian mutasi di tahun 2014 dan 2013 sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Apartemen The Coastal	53.608.641.834	56.029.837.867
Bagian Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	55.743.201.703	(2.421.196.033)
Nilai Bersih	<u>109.351.843.537</u>	<u>53.608.641.834</u>

12. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	200.969.708.703	171.466.914.472
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	230.212.474.466	28.893.230.788
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	1.642.282.544	1.741.701.116
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMU)	848.831.735	802.850.861
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	574.235.725	323.653.020
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK)	--	391.989.831
Investasi pada Entitas Asosiasi	<u>434.247.533.173</u>	<u>203.620.340.088</u>

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

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

Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	2013			Saldo Akhir
			Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan		
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	80.859.286.105	92.000.000.000	(1.392.371.633)	--	171.466.914.472
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	20.078.261.076	--	8.814.969.712	--	28.893.230.788
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	1.726.787.101	--	14.914.015	--	1.741.701.116
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMU)	Jakarta	895.748.620	--	(92.897.759)	--	802.850.861
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25.000	500.000.000	(176.346.980)	--	323.653.020
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (GALK)	Jakarta	25.000	630.624.595	(238.634.764)	--	391.989.831
Jumlah		<u>104.190.707.497</u>	<u>92.500.000.000</u>	<u>6.929.632.591</u>	<u>203.620.340.088</u>	

* Pada tahun 2014, PT GALK sudah berubah menjadi entitas anak dikarenakan telah diakuisisi oleh Entitas Anak TI (Catatan 1.c).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

PT JATP

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

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

PT JTD

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

PT GALK

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

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

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

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Jumlah Agregat Aset	1.334.430.767.945	494.004.183.924
Jumlah Agregat Liabilitas	28.808.244.069	29.456.233.247
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	24.993.663.058	4.358.440.006
Jumlah Agregat Laba Tahun Berjalan	30.736.400.545	29.597.132.451

13. Investasi Jangka Panjang Lainnya

	<u>Tempat</u> <u>Kedudukan</u>	<u>Persentase</u> <u>Kepemilikan</u>	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	637.755.808	637.755.808
Jumlah			<u>637.755.808</u>	<u>637.755.808</u>

14. Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Sea World	247.161.551	247.161.551
Cable Car	29.972.457	29.972.457
Jumlah	<u>277.134.008</u>	<u>277.134.008</u>

- a. Pada tanggal 21 September 1992, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Sea World Indonesia (SWI) (d/h PT Laras Tropika Nusantara) untuk membangun, mengelola, serta mengalihkan hak atas sarana hiburan "Undersea World Indonesia" di PT TIJA. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lahan yang diperoleh Perusahaan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta dengan Hak Pengelolaan Lahan No.1. SWI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 20 tahun yang berakhir pada tanggal 4 Juni 2014. Setelah masa perjanjian berakhir, SWI akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun SWI memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari seluruh hasil penjualan tiket masuk dan 6% dari seluruh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman serta barang dagang atau jasa lainnya. Selanjutnya lahan tersebut merupakan bagian dari lahan yang disewa PT TIJA dari Perusahaan, sehingga pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan PT TIJA (Catatan 40.e).

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama tahun 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp1.720.770.776 dan Rp4.215.740.541.

- b. Pada tanggal 19 September 2003, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Karsa Surya Indonusa (KSI) untuk pembangunan, pengoperasian dan pengalihan sarana kereta gantung (*cable car*) di wilayah Taman Impian Jaya Ancol dengan sistem BOT (*Built Operate and Transfer*). Proyek tersebut dilaksanakan di atas lokasi seluas 3.638 m² yang disediakan oleh Perusahaan. KSI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 (dua puluh lima) tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, KSI akan mengalihkan aset tetap yang berupa bangunan dan mesin-mesin serta prasarana pendukung lainnya yang telah dibangun dan disediakan/ditempatkan oleh KSI. Apabila KSI terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 6% dari pendapatan pengelolaan barang dagangan, makanan dan minuman, sebesar 40% dari pendapatan *sponsorship* dan sebesar 3%-15% dari pendapatan penjualan tiket.

Pendapatan yang diterima PT TIJA selama tahun 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar Rp1.069.498.541 dan Rp1.103.173.889.

15. Aset Real Estat

	2014 Rp	2013 Rp
a. Tanah Belum Dikembangkan	114.746.770.793	137.500.747.471
b. Rumah Tinggal Siap Dijual	90.945.638.725	37.795.020.833
c. Tanah Siap Dijual	27.933.888.605	3.806.810.031
d. Tanah Sedang Dikembangkan	13.591.958.747	13.161.186.483
e. Tanah Reklamasi Pantai Ancol Barat	--	822.893.345
Jumlah	247.218.256.870	193.086.658.163

- a. Mutasi tanah belum dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2014	137.500.747.470	750.000.000	750.000.000	(22.753.976.677)	114.746.770.793
2013	109.030.421.790	65.314.108.626	--	(36.843.782.945)	137.500.747.471

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

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

Lokasi	2014		2013	
	m ²	Rp	m ²	Rp
Ancol Timur	171.855	85.288.161.462	173.819	86.222.416.794
Ancol Barat	5.040	11.011.815.813	13.605	32.831.537.175
Marunda	26.957	18.446.793.518	26.957	18.446.793.502
Jumlah	203.852	114.746.770.793	214.381	137.500.747.471

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

b. Mutasi rumah tinggal siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2014	37.795.020.832	137.635.426.633	84.484.808.740	--	90.945.638.725
2013	54.975.980.494	116.793.265.584	190.872.905.919	56.898.680.674	37.795.020.833

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

Lokasi	2014		2013	
	Jumlah	Rp	Jumlah	Rp
Pademangan	--	49.720.305.014	2	20.992.765.844
Ancol Timur	12	26.196.852.876	--	7.304.177.284
Ancol Barat	19	15.028.480.835	19	9.498.077.705
Jumlah	31	90.945.638.725	21	37.795.020.833

c. Mutasi tanah siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2014	3.806.810.031	12.979.226.130	11.606.124.234	22.753.976.678	27.933.888.605
2013	61.250.018.220	1.117.697.091	38.506.007.551	(20.054.897.729)	3.806.810.031

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

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

Lokasi	2014		2013	
	m2	Rp	m2	Rp
Ancol Timur	13.642	26.477.647.901	6.447	1.851.258.407
Ancol Barat	1.666	920.213.678	2.194	944.603.284
Tugu Permai	1.960	389.096.427	1.960	389.096.427
Sunter	1.585	146.930.599	1.585	146.930.599
Pademangan	--	--	108	474.921.314
Jumlah	18.853	27.933.888.605	12.294	3.806.810.031

d. Mutasi tanah sedang dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Koreksi Rp	Saldo Akhir Rp
2014	13.161.186.483	452.074.240	--	(21.301.976)	13.591.958.747
2013	13.843.434.314	2.486.928.236	3.169.176.067	--	13.161.186.483

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

Lokasi	2014		2013	
	m2	Rp	m2	Rp
Ancol Timur	89.518	12.150.714.236	89.525	11.719.941.972
Tugu Permai	9.895	1.441.244.511	9.895	1.441.244.511
Jumlah	99.413	13.591.958.747	99.420	13.161.186.483

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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 Desember 2014 dan 2013 tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing and Co.

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

Pada tanggal 31 Desember 2014, aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Daying 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.

Penambahan aset real estat melalui utang usaha properti pada periode yang berakhir 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp5.945.648.204 dan Rp3.222.430.518.

16. Properti Investasi

	2014				31 Desember Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	4.545.198.786	--	--	--	4.545.198.786
Bangunan	289.811.276.683	--	--	5.040.000.000	294.851.276.683
Sarana dan Prasarana	108.568.200	--	--	--	108.568.200
Jumlah	<u>294.465.043.669</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>5.040.000.000</u>	<u>299.505.043.669</u>
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	10.462.552.996	12.391.737.066	--	--	22.854.290.062
Sarana dan Prasarana	100.693.200	2.625.000	29.845.053	--	73.473.147
Jumlah	<u>10.563.246.196</u>	<u>12.394.362.066</u>	<u>29.845.053</u>	<u>--</u>	<u>22.927.763.209</u>
Nilai Tercatat	<u>283.901.797.473</u>				<u>276.577.280.460</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	2013				31 Desember Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	388.213.797	4.104.985.019	--	51.999.970	4.545.198.786
Bangunan	181.700.676.687	108.110.599.996	--	--	289.811.276.683
Sarana dan Prasarana	108.568.200	--	--	--	108.568.200
Jumlah	<u>182.197.458.684</u>	<u>112.215.585.015</u>	<u>--</u>	<u>51.999.970</u>	<u>294.465.043.669</u>
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	844.984.359	9.617.568.637	--	--	10.462.552.996
Sarana dan Prasarana	98.068.200	2.625.000	--	--	100.693.200
Jumlah	<u>943.052.559</u>	<u>9.620.193.637</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>10.563.246.196</u>
Nilai Tercatat	<u>181.254.406.125</u>				<u>283.901.797.473</u>

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

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan *Music Stadium* No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan 31 Juli 2013, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun (Catatan 23).

Pada tahun 2014 terdapat bangunan apartemen yang direklasifikasi dari aset tetap menjadi properti investasi sebesar Rp5.040.000.000 yang disewakan untuk kantor marketing (Catatan 17).

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

Beban penyusutan sebesar Rp12.394.362.066 dan Rp9.620.193.637 masing-masing 31 Desember 2014 dan 2013 (Catatan 30) dicatat sebagai bagian dari beban langsung.

Pada 31 Desember 2014 dan 2013, Manajemen telah melakukan asuransi atas properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam asuransi aset tetap (Catatan 17) dan tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima manajemen pada tahun 2014 dan 2013 masing – masing sebesar Rp6.016.205.508. dan Rp4.110.464.192.

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini pada tahun 2014 dan 2013 sebesar Rp3.194.519.675 dan Rp4.963.603.884.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

17. Aset Tetap

	2014					31 Desember Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Penambahan dari Akusisi PT GALK	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:						
Pemilikan Langsung						
Tanah	11.147.662.478	--	--	--	--	11.147.662.478
Bangunan	491.673.978.421	385.237.851	1.990.911.373	--	28.976.767.944	519.045.072.843
Sarana dan Prasarana	566.809.794.238	1.724.798.391	324.941.846	--	30.406.554.667	598.616.205.450
Mesin dan Perlengkapan	511.359.737.404	871.529.274	1.794.200.784	1.245.950.673	101.841.964.402	613.524.980.969
Peralatan	58.233.902.974	1.959.067.219	52.765.250	1.072.000.000	1.000.759.440	62.212.964.383
Kendaraan	10.623.072.816	1.538.900.000	2.558.454.000	--	--	9.603.518.816
Kapal	3.885.825.510	210.652.125	--	--	--	4.096.477.635
Binatang	2.679.761.678	--	173.786.538	--	--	2.505.975.140
Sub Jumlah	1.656.413.735.518	6.690.184.860	6.895.059.791	2.317.950.673	162.226.046.453	1.820.752.857.714
Aset Dalam Penyelesaian	497.638.297.852	179.745.553.323	--	--	(167.266.046.453)	510.117.804.722
Jumlah Biaya Perolehan	2.154.052.033.370	186.435.738.183	6.895.059.791	2.317.950.673	(5.040.000.000)	2.330.870.662.436
Akumulasi Penyusutan:						
Pemilikan Langsung						
Bangunan	172.559.328.165	27.418.373.200	363.269.164	--	--	199.614.432.201
Sarana dan Prasarana	378.493.448.941	34.056.535.111	295.470.206	--	--	412.254.513.846
Mesin dan Perlengkapan	352.213.888.365	31.821.903.322	1.719.278.588	373.785.195	--	382.690.298.294
Peralatan	50.661.234.271	4.333.708.541	52.765.250	321.600.010	--	55.263.777.572
Kendaraan	8.764.723.363	932.154.563	2.352.443.000	--	--	7.344.434.926
Kapal	3.779.521.078	70.175.020	--	--	--	3.849.696.098
Binatang	2.161.187.699	177.035.771	173.786.538	--	--	2.164.436.932
Jumlah	968.633.331.882	98.809.885.528	4.957.012.746	695.385.205	--	1.063.181.589.869
Nilai Tercatat	1.185.418.701.488					1.267.689.072.567

	2013					31 Desember Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp		
Biaya Perolehan:						
Pemilikan Langsung						
Tanah	11.199.662.448	--	--	(51.999.970)	--	11.147.662.478
Bangunan	457.921.312.419	2.277.962.736	975.217.047	32.449.920.313	--	491.673.978.421
Sarana dan Prasarana	547.667.860.949	1.121.899.914	1.178.900.971	19.198.934.346	--	566.809.794.238
Mesin dan Perlengkapan	483.186.553.158	429.019.656	2.019.509.851	29.763.674.441	--	511.359.737.404
Peralatan	55.821.170.755	2.515.281.119	102.548.900	--	--	58.233.902.974
Kendaraan	11.569.133.898	218.550.000	1.164.611.082	--	--	10.623.072.816
Kapal	3.885.825.510	--	--	--	--	3.885.825.510
Binatang	2.710.861.678	--	31.100.000	--	--	2.679.761.678
Sub Jumlah	1.573.962.380.815	6.562.713.425	5.471.887.851	81.360.529.130	--	1.656.413.735.518
Aset Dalam Penyelesaian	242.020.267.439	337.030.559.513	--	(81.412.529.100)	--	497.638.297.853
Jumlah	1.815.982.648.254	343.593.272.938	5.471.887.851	(51.999.970)	--	2.154.052.033.370
Akumulasi Penyusutan:						
Pemilikan Langsung						
Bangunan	145.480.297.334	27.318.856.656	401.172.525	161.346.700	--	172.559.328.165
Sarana dan Prasarana	303.487.759.021	75.698.847.678	531.811.058	(161.346.700)	--	378.493.448.941
Mesin dan Perlengkapan	311.320.652.033	42.898.411.808	2.005.175.476	--	--	352.213.888.365
Peralatan	47.106.460.020	3.655.761.477	100.987.226	--	--	50.661.234.271
Kendaraan	8.666.999.248	1.261.123.159	1.163.399.044	--	--	8.764.723.363
Kapal	3.643.016.991	136.504.087	--	--	--	3.779.521.078
Binatang	1.909.449.803	282.837.896	31.100.000	--	--	2.161.187.699
Jumlah	821.614.634.450	151.252.342.761	4.233.645.329	--	--	968.633.331.882
Nilai Tercatat	994.368.013.804					1.185.418.701.488

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Pemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 30)	92.918.709.184	145.638.337.439
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 31)	<u>5.891.176.344</u>	<u>5.614.005.322</u>
Jumlah	<u>98.809.885.528</u>	<u>151.252.342.761</u>

Nilai buku atas sebagian aset tetap milik entitas anak yang disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda (*double declining balance method*) yakni sebesar Rp4.204.144.556 dan Rp4.951.053.937 atau sebesar 0,33% dan 0,42%, dari total nilai buku konsolidasian masing-masing pada tanggal 31 Desember 2014 dan 2013:

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m², juga memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Utara dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang berakhir di tahun 2027. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

Pada tahun 2014 terdapat bangunan ruko yang direklasifikasi dari aset tetap menjadi properti investasi sebesar Rp5.040.000.000 yang disewakan untuk kantor marketing (Catatan 16).

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

Penambahan aset tetap perusahaan di tahun 2013 terutama berasal dari pekerjaan pembangunan gedung *maintenance* di wahana Dufan dan revitalisasi istana boneka.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada periode 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp28.815.694.315 dan Rp56.147.460.580 (Catatan 20).

Pembiayaan pembangunan yang dilakukan oleh Perusahaan sebagian dananya berasal dari utang bank yang bunga atas utang tersebut dikapitalisasi masing-masing sebesar Rp6.284.250.997 dan Rp17.731.346.952 atas periode 31 Desember 2014 dan 2013.

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

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Harga Jual Aset Tetap	6.372.285.454	1.510.407.500
Nilai Buku Tercatat	<u>(1.938.047.045)</u>	<u>(921.893.769)</u>
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	<u>4.434.238.409</u>	<u>588.513.731</u>

Pada tanggal 31 Desember 2014 dan 2013, seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Rama Satria, PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, PT China Taiping Insurance Indonesia, PT AIG Insurance Indonesia, PT Asuransi Indrapura, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mandiri AXA dan PT Asuransi ACE Jaya Proteksi yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Rupiah	2.393.717.195.218	2.102.025.984.282
Dollar Amerika	96.902.843	96.902.843

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

18. Aset Lain-lain

	2014 Rp	2013 Rp
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	23.201.461.509	22.695.961.508
Hak atas tanah	13.066.850.118	13.066.850.118
Jumlah	36.268.311.627	35.762.811.626
<i>Dikurangi Akumulasi Amortisasi</i>	<i>(21.402.790.027)</i>	<i>(17.205.607.233)</i>
Subjumlah	14.865.521.600	18.557.204.393
Lain-lain	1.362.377.671	1.550.795.704
Jumlah	16.227.899.271	20.108.000.097

- 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 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp3.562.197.590 dan Rp3.518.547.143 dibukukan sebagai beban amortisasi.
- 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 ditangguhkan dan diamortisasi selama umur HGB. Beban Tangguhan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk tahun 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp14.986.665.

19. Utang Usaha

	2014 Rp	2013 Rp
Pihak Berelasi		
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk (Catatan 37.a)	14.993.386.000	16.144.894.183
PT Jaya Teknik Indonesia (Catatan 37.b)	2.069.159.939	784.204.739
PT Arkonin (Catatan 37.e)	45.000.000	220.000.000
PT Jaya Gas Indonesia (Catatan 37.d)	8.857.000	204.646.000
PT Mitsubishi Jaya Elevator (Catatan 37.c)	4.145.716	4.145.716
Jumlah	17.120.548.655	17.357.890.638
Pihak Ketiga		
Operasional		
PT Citra Mutia Mandiri	2.009.810.907	910.082.186
PT Tidar Utara Utama Teknika	1.784.216.400	2.828.553.323
PT Pesona Tamanindo	1.329.367.060	743.974.171
PT Sukses Sata Mandiri	1.240.926.152	560.741.655
PT EMTU Karya Sentosa	1.111.271.500	--
PT Satria Fajar Gantara	954.865.187	1.249.714.699
PT Artha Kreasi Utama	784.858.260	--

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>
Koperasi Karyawan Ancol	762.872.486	573.980.823
CV Cipta Persada	679.737.912	--
PT Kontindo Panca Manunggal	579.149.450	--
Provis Garuda Services	498.591.952	969.724.172
PT Bina Gantari Sentosa	456.857.431	256.686.837
PT Kencana Wisesa Tehnindo	441.575.000	--
PT Dinamika Lintas Bahterutama	422.485.700	--
CV Solana Kurnia Jaya	422.154.024	268.015.412
PT Anugrah Lumintu	416.152.887	83.458.587
PT Media Antar Kota Jaya	337.856.998	349.780.198
PT Gorhes Inter Security	316.363.600	105.556.912
PT Issarakaya Trimurti	315.803.050	113.575.600
PT Indomega Perkasa	304.971.040	12.771.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp300 Juta)	25.373.708.146	29.406.949.911
Jumlah	<u>40.543.595.142</u>	<u>38.433.565.486</u>
Barang Dagangan		
Lain-lain	1.339.377.296	2.619.204.026
Jumlah	<u>1.339.377.296</u>	<u>2.619.204.026</u>
Properti		
PT Pantonpile Kwartatama	2.008.130.869	--
PT Jakarta Development Consulting	1.550.000.000	1.550.000.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 Juta)	2.387.517.335	1.672.430.518
Sub Jumlah	<u>5.945.648.204</u>	<u>3.222.430.518</u>
Jumlah	<u>47.828.620.642</u>	<u>44.275.200.030</u>
Jumlah	<u>64.949.169.297</u>	<u>61.633.090.668</u>

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

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>
Belum Jatuh Tempo	53.450.423.966	43.158.274.746
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	1.503.312.520	3.613.832.129
31 s/d 60 hari	158.645.571	1.295.432.563
61 s/d 90 hari	83.465.649	3.905.406.332
> 90 hari	9.753.321.591	9.660.144.898
Jumlah	<u>64.949.169.297</u>	<u>61.633.090.668</u>

Management berkeyakinan bahwa utang usaha akan dapat dilunasi.

20. Utang Lain-lain

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap	28.815.694.315	56.147.460.580
Jumlah	<u>28.815.694.315</u>	<u>56.147.460.580</u>

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

21. Beban Akruai

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Operasional	66.307.111.501	30.346.256.857
Bonus dan Tantiem	30.932.834.881	22.229.615.835
Gaji	4.222.841.335	2.046.006.948
Lain-lain	5.648.532.688	5.120.129.962
Jumlah	<u>107.111.320.405</u>	<u>59.742.009.602</u>

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

Beban akruai operasional adalah utang kepada pihak ketiga sehubungan dengan kegiatan operasional Perusahaan dan PT TIJA meliputi kegiatan pemasaran, iklan, perbaikan, penyewaan, pemeliharaan dan beban utilitas.

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

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

22. Utang Bank Jangka Panjang

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	240.000.000.000	240.000.000.000
<i>Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	<i>(95.000.000.000)</i>	<i>(100.000.000.000)</i>
Pinjaman Bank Jangka Panjang	<u>145.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Transaksi Khusus Nomor CRO.KP/249/PTK/11 tanggal 28 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Arry Supratno, SH, Notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus I maksimum Rp200.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Suku bunga pinjaman sebesar 9,75% per tahun, *floating rate* berdasarkan *Published Rate Time Deposit* PT Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk 3 (tiga bulan) yang dipublikasikan di surat kabar Bisnis Indonesia ditambah margin 4,5%. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Agustus 2015.

Berdasarkan Surat Permintaan Fasilitas Kredit No 339/DIR/PJA/III/2013 tanggal 13 Maret 2013 dan Surat Penawaran fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus II, No. CBG.CB2/D04.SPPK.006/2013 tanggal 26 Maret 2013, Perusahaan menyetujui penawaran tersebut dengan memperoleh pinjaman transaksi khusus maksimum sebesar Rp200.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Suku bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun, *floating rate*. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Juni 2017. Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah milik Perusahaan dengan HGB No. 3373, seluas 30.086 m2 dan HGB No.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

2943 seluas 23.285 m² yang berlokasi masing-masing di area Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol (Atlantis Water Adventure dan Dunia Fantasi) yang merupakan bagian dari aset tetap Perusahaan (Catatan 17). Nilai pasar dari aset tetap Perusahaan sebesar Rp254.383.000.000. Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus I.

Perjanjian ini juga mencakup batasan-batasan yang tidak diperkenankan dilakukan oleh Perusahaan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank antara lain:

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

23. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

	2014 Rp	2013 Rp
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	45.646.656.484	22.536.983.477
	<u>45.646.656.484</u>	<u>22.536.983.477</u>
Pendapatan Diterima di Muka		
Proyek Ancol Beach City	215.117.087.333	224.360.367.333
Sewa	127.766.507.596	53.331.062.162
Tiket Rombongan	20.506.196.839	15.772.500.849
Sponsor	4.151.321.270	6.499.459.135
<i>Travelling Show</i>	41.931.806	41.931.809
Lain-lain	5.590.737.029	4.019.043.821
	<u>373.173.781.873</u>	<u>304.024.365.109</u>
Jumlah	418.820.438.357	326.561.348.586
<i>Dikurang: Bagian Jangka Panjang</i>	<u>(324.353.120.413)</u>	<u>(215.117.087.333)</u>
Jumlah	<u>94.467.317.944</u>	<u>111.444.261.252</u>

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

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

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan *Music Stadium* No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan 31 Juli 2013, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun (Catatan 16).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

24. Utang Obligasi

	2014 Rp	2013 Rp
Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012	300.000.000.000	300.000.000.000
Biaya Emisi Obligasi	(3.520.317.960)	(3.520.317.960)
Akumulasi Amortisasi	1.749.335.476	891.170.903
Jumlah	298.229.017.516	297.370.852.943
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	99.204.847.511	--
Obligasi Jangka Panjang - Bagian yang Jatuh Tempo Setelah Satu Tahun	199.024.170.005	297.370.852.943

Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012

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

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

25. Uang Jaminan Diterima dan Deposit

	2014 Rp	2013 Rp
Uang Jaminan Deposit	5.122.047.350	4.899.347.536
Uang Jaminan yang Diterima	3.213.284.327	3.428.802.776
Jumlah	8.335.331.677	8.328.150.312

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

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

26. Kepentingan Nonpengendali

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

	2013				
	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%	1.092.138.259	(39.773.896)	--	1.052.364.363
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	17.804.267.111	(1.559.331.312)	--	16.244.935.799
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	35.319.977.240	(486.307.176)	49.552.375.127	84.386.045.191
Jumlah		54.216.382.610	(2.085.412.384)	49.552.375.127	101.683.345.353

27. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	2014 dan 2013		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	1.151.999.998	71,9999999%	287.999.999.500
Jumlah	1.151.999.999	72,0000000%	288.000.000.000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	288.099.998	18,0099999%	72.024.999.500
Jumlah	288.099.999	18,0100000%	72.025.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%, Saham Seri C)	159.900.000	9,9900000%	39.975.000.000
Jumlah	1.599.999.998	100,0000000%	400.000.000.000

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

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

28. Tambahan Modal Disetor

	2014 dan 2013		
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Tambahan Modal Disetor Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	42.000.000.000	(5.290.767.000)	36.709.233.000

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

29. Pendapatan Usaha

	2014	2013
	Rp	Rp
Pendapatan Real Estat		
Tanah dan Bangunan	195.017.174.548	417.660.167.971
Jumlah	<u>195.017.174.548</u>	<u>417.660.167.971</u>
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	406.207.575.543	362.182.901.029
Pintu Gerbang	262.059.146.813	224.136.463.236
Kapal	2.463.066.999	2.629.244.339
Jumlah	<u>670.729.789.355</u>	<u>588.948.608.604</u>
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	51.062.957.481	54.813.308.880
Kamar	27.415.956.170	27.425.881.553
Jumlah	<u>78.478.913.651</u>	<u>82.239.190.433</u>
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	62.497.646.845	57.955.804.370
Sponsor	31.267.322.229	23.959.404.046
Barang Dagangan	23.616.335.230	25.235.253.442
Pengelolaan Perumahan	14.439.901.753	24.561.120.527
Loker dan Permainan	10.097.737.378	9.850.402.494
Uang Sandar dan Iuran	6.415.238.921	3.857.088.000
Pengurusan Sertifikat	5.343.089.000	2.789.132.912
Pertunjukan Keliling	1.776.724.792	1.979.807.381
Bagi Hasil	397.334.889	1.354.827.138
Lain-lain	1.427.311.367	1.515.371.721
Jumlah	<u>157.278.642.404</u>	<u>153.058.212.031</u>
Jumlah	1.101.504.519.958	1.241.906.179.039
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<u>(140.394.272)</u>	<u>(268.915.550)</u>
Jumlah Pendapatan Bersih	<u>1.101.364.125.686</u>	<u>1.241.637.263.489</u>

30. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	2014	2013
	Rp	Rp
Beban Pokok Pendapatan		
Tanah dan Bangunan	96.185.128.303	232.548.089.536
Barang Dagangan	13.322.109.580	15.404.655.432
Jumlah	<u>109.507.237.883</u>	<u>247.952.744.968</u>
Beban Langsung		
Penyusutan (Catatan 16 dan 17)	109.510.254.044	155.258.531.076
Gaji dan Upah	82.045.759.581	73.087.307.947
Pajak Hiburan	66.996.265.347	58.700.883.727
Pemeliharaan	62.394.579.218	56.402.295.424
Sub Kontrak Tenaga Kerja	52.561.756.276	44.465.757.576
Telepon, Listrik dan Air	50.803.542.084	46.593.487.318
Penyelenggaraan Pertunjukan	16.329.062.921	16.607.185.597
Alat Kerja dan Operasi	16.119.767.068	13.630.636.047
Makanan dan Minuman	12.529.083.709	12.895.548.546
Sewa Lahan	11.070.714.233	5.283.219.546
Kantor Unit	7.456.840.000	5.522.628.578
Perjalanan dan Survey	1.817.400.256	1.987.425.957
Lain-lain (di bawah Rp200 Juta)	2.947.113.500	9.967.498.960
Jumlah	<u>492.582.138.237</u>	<u>500.402.406.299</u>
Jumlah	<u>602.089.376.120</u>	<u>748.355.151.267</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

31. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

	2014 Rp	2013 Rp
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	42.347.481.082	43.551.817.284
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Upah	96.716.811.666	89.877.255.750
Pajak Bumi dan Bangunan	36.028.018.337	16.455.239.221
Imbalan Kerja (Catatan 36)	13.153.742.250	13.069.211.510
Jasa Profesional	8.438.544.856	9.807.070.464
Transportasi dan Perjalanan Dinas	7.196.855.966	4.702.367.719
Penyusutan (Catatan 17)	5.891.176.344	5.614.005.322
Asuransi	5.221.212.593	4.677.461.265
Humas dan Jamuan Tamu	4.499.711.074	8.610.914.328
Pemeliharaan	4.238.737.349	5.609.101.353
Representasi	3.906.869.531	3.333.543.621
Kenikmatan Karyawan	3.163.765.720	3.760.610.518
Kantor	2.392.258.427	2.795.821.038
Pendidikan dan Pelatihan	1.657.651.668	2.838.595.636
Telepon, Listrik dan Air	1.175.858.335	1.867.686.186
Lain-lain (di bawah Rp1 Milyar)	2.556.752.728	3.023.896.526
Jumlah	<u>196.237.966.844</u>	<u>176.042.780.457</u>
Jumlah	<u>238.585.447.925</u>	<u>219.594.597.741</u>

32. Pendapatan Lainnya

	2014 Rp	2013 Rp
Pendapatan Lainnya		
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	6.932.459.997	6.721.632.663
Pemulihan Piutang Usaha	3.094.232.697	6.297.369.587
Pendapatan Klaim Asuransi	665.542.476	206.278.757
Lain-lain (di bawah Rp500 juta)	5.903.580.735	4.762.602.670
Jumlah	<u>16.595.815.905</u>	<u>17.987.883.677</u>

33. Beban Keuangan

	2014 Rp	2013 Rp
Bunga Bank	22.353.958.220	8.437.959.350
Bunga Obligasi	18.736.790.772	21.191.527.025
Jumlah	<u>41.090.748.992</u>	<u>29.629.486.375</u>

34. Laba Per Saham

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

	2014 Rp	2013 Rp
Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	235.159.547.338	192.190.342.240
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.z)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba per Saham Dasar/Dilusian	147	120

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

35. Dividen dan Cadangan Umum

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

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 30 Mei 2013 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 112 tertanggal 30 Mei 2013 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2012 sebesar 44,59% dari laba bersih tahun buku 2012 atau sebesar Rp49,5 per lembar saham; atau seluruhnya sebesar Rp79.199.999.901 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.781.513.123. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp25.685.082.059.

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

36. Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Program Pensiun Imbalan Pasti

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

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan liabilitas manfaat karyawan pada 31 Desember 2014 dan 2013 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 5 Maret 2015 dan 20 Pebruari 2014 adalah sebagai berikut:

2014 dan 2013

Tingkat Kematian	: Mengikuti The 1949 Annuity Mortality Table (Modified)
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 1%
Kenaikan Gaji	: 7%
Diskonto Aktuarial	: 9,25 %
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 10 %
Perhitungan Manfaat Pensiun	: <i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 tahun

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Beban pensiun pada 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

	2013
	Rp
Biaya Jasa Kini	5.465.245.686
Biaya Bunga	10.238.087.046
Hasil yang Diharapkan dari Aktiva Program	(17.314.017.596)
Kerugian (Keuntungan) Bersih Aktuarial yang Diakui	2.999.320.513
Biaya Jasa Lalu - <i>Vested Benefit</i>	4.454.787.778
Transfer ke Perusahaan Lain	(19.710.535.630)
Penyesuaian Jasa Lalu	19.710.535.630
<i>Curtailment (Gain) of Loss</i>	(91.768.815.140)
<i>Settlement (Gain) of Loss</i>	149.871.318.069
<i>Recognition of Current Year (Gains) or Losses</i>	3.154.380.053
<i>Effect of Assets Ceiling</i>	(9.737.444.595)
Beban (Manfaat) Pensiun Tahun Berjalan	57.362.861.814

Aset program terdiri dari deposito, saham, obligasi, surat berharga pemerintah, aset lancar diluar investasi dan aset tetap.

Mutasi aset (liabilitas) bersih di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	2013
	Rp
Saldo Awal Aset (Liabilitas) Bersih	43.091.612.865
Pembayaran Manfaat	--
Beban (Manfaat) Tahun Berjalan	(57.362.861.814)
Batasan Aset	--
Kontribusi Perusahaan	14.271.248.949
Saldo Akhir Aset (Liabilitas) Bersih	--

Aset program pensiun yang diakui di laporan keuangan adalah nilai yang lebih rendah antara:

- Nilai Liabilitas bersih dengan nilai wajar aset program dan akumulasi kerugian, dan
- Jumlah bersih dari nilai kini dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa datang.

Pada 31 Desember 2013, nilai yang lebih rendah antara:

- Nilai liabilitas bersih dengan nilai wajar aset program adalah masing-masing sebesar Nihil dan Rp43.091.612.865.
- Tidak terdapat manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa datang di tahun 2014 dan 2013.

Pada tahun 2012, dalam perhitungan aktuaris telah tercatat aset program yang telah melebihi dari liabilitas imbalan pasca kerja sebesar Rp20.729.740.091. Dan dalam tahun 2014 tidak lagi dibuat perhitungannya oleh aktuaris, disamping dikarenakan sudah kelebihan aset program, juga telah dipindahkan ke program DPLK.

Imbalan Kerja Lainnya

Perusahaan dan Entitas Anak membukukan manfaat karyawan lainnya untuk karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah 745 dan 766 karyawan pada periode 2014 dan 2013.

Saldo liabilitas manfaat karyawan atas imbalan manfaat karyawan lainnya pada 31 Desember 2014 dan 2013 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 5 Maret 2015 dan 20 Pebruari 2014 menggunakan asumsi sebagai berikut:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

2014 dan 2013

Tingkat Kematian	: Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia II Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 10% Setahun
Kenaikan Gaji	: 7% Setahun
Tingkat Diskonto	: 8,75 % , 2013 : 8,10%
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 10% Setahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	: <i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 Tahun

Beban imbalan kerja lainnya yang diakui dilaporan laba rugi komprehensif adalah sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
Beban Jasa Kini	5.725.187.549	6.967.264.041
Beban Bunga	5.767.145.570	4.172.357.589
Biaya Jasa Lalu (<i>Non-Vested</i>)	(13.938.183)	(13.938.183)
Kerugian (Keuntungan) Bersih Aktuarial yang Diakui	1.438.300.964	1.757.571.416
Biaya Jasa Lalu (<i>Vested Benefit</i>)	5.572.741.687	--
Transfer ke Perusahaan Lain	(5.893.345.992)	(14.824.767.057)
Transfer ke Perusahaan	531.947.598	--
Penyesuaian Jasa Lalu	25.703.057	15.010.723.704
Beban Manfaat Karyawan	13.153.742.250	13.069.211.510

Liabilitas manfaat karyawan lainnya adalah sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	79.069.637.161	76.105.173.540
Keuntungan (Kerugian) Aktuarial yang Belum Diakui	(27.348.421.918)	(28.540.292.467)
Biaya Jasa Lalu yang Belum Diakui	48.726.728	62.664.912
Kewajiban Manfaat Karyawan	51.769.941.971	47.627.545.985

Mutasi liabilitas bersih di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
Saldo Awal Aset	47.627.545.985	49.624.099.363
Pembayaran Manfaat	(9.011.346.264)	(15.065.764.889)
Beban Tahun Berjalan (Catatan 31)	13.153.742.250	13.069.211.510
Saldo Akhir	51.769.941.971	47.627.545.985

Jumlah periode tahunan saat ini dan periode 4 tahun sebelumnya dari nilai kini kewajiban imbalan pasti, nilai wajar aset program, defisit program, dan penyesuaian pengalaman pada liabilitas program adalah sebagai berikut:

	2014	2013	2012	2011	2010
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	79.069.637.161	76.105.173.540	79.674.520.162	67.834.705.588	64.237.783.367
Nilai Wajar Aset Program	--	--	--	--	--
Aset (Liabilitas) Bersih	79.069.637.161	76.105.173.540	79.674.520.162	67.834.705.588	64.237.783.367
Penyesuaian Pengalaman pada Liabilitas Program	--	--	--	--	--

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

37. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

<u>Pihak-pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan</u>	<u>Jenis Akun dan Transaksi</u>
Pemerintah Daerah DKI Jakarta (Pemda DKI)	Pemegang Saham	Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Bank DKI (Bank DKI)	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemda DKI	Penyimpanan Uang (Kas dan Setara Kas)
PT Jaya Bowling Indonesia	Dikendalikan oleh Perusahaan	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Dikendalikan oleh Perusahaan	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Dikendalikan oleh Perusahaan	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Jakarta Akses Tol Priuk	Dikendalikan oleh PT Jaya Ancol Pratama Tol	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Genggam Anugrah Lumbang Kuliner	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Jaya Kuliner Lestari	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Investasi Saham dan Aset Keuangan Lancar Lainnya
PT Jaya Teknik Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pengadaan dan pemasangan <i>Air Conditioner (AC)</i> untuk wahana di Dunia Fantasi
PT Jaya Gas Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pengadaan dan pemasangan <i>Water Coller Scrow Chiller</i> dan pengadaan bahan bakar LPG
PT Arkonin	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol
PT Mitsubishi Jaya Escalator and Elevator	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pengadaan dan pemasangan <i>escalator</i> dan elevator untuk Exhibition Hall Ecopark
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pekerjaan struktur, plumbing dan fasade Ancol Northland Residence dan pembuatan tanggul <i>Disposal Site</i>

Sifat Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- Pekerjaan struktur, plumbing, dan fasade Ancol Northland Residence dan pembuatan Tanggul Disposal Site (Tanggul Barat) Ancol Timur dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama dicatat sebagai utang usaha pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp14.993.386.000 dan Rp16.144.894.183 (Catatan 19).
- Pekerjaan mekanikal dan elektrik 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 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp2.069.159.939 dan Rp784.204.739 (Catatan 19).
- Pengadaan dan pemasangan escalator dan elevator untuk Exhibition Hall Ecopark dan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan escalator dan elevator dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator yang dicatat sebagai utang usaha pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp4.145.716 (Catatan 19).
- Pengadaan bahan bakar LPG untuk unit usaha Putri Duyung Ancol dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada periode 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp8.857.000 dan Rp204.646.000 (Catatan 19).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

- e. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dilakukan dengan PT Arkonin dicatat sebagai utang usaha pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp45.000.000 dan Rp220.000.000 (Catatan 19).
- f. Penyewaan lahan parkir di Wahana Dufan antara PT TIJA dengan PT Philindo dicatat pada pos beban akrual operasional pada periode 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp550.000.000 dan Rp785.807.400 (Catatan 21).
- g. Penyewaan kantor di Ecovention Hall Ocean Ecopark oleh Bank DKI dicatat oleh PT TIJA sebagai pendapatan usaha pada 31 Desember 2014 dan 31 Desember 2013 masing-masing sebesar Rp452.338.700 dan Rp373.833.360 (Catatan 21)

Rincian Item yang terkait dengan Transaksi Pihak-pihak yang Berelasi

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2014</u> <u>%</u>	<u>2013</u> <u>%</u>
Aset				
Kas dan Setara Kas	20.381.942.572	16.094.344.907	0,70%	3,19%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total aset.

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2014</u> <u>%</u>	<u>2013</u> <u>%</u>
Liabilitas				
Utang Usaha	17.120.548.655	17.357.890.638	0,59%	1,41%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total liabilitas.

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2014</u> <u>%</u>	<u>2013</u> <u>%</u>
Pendapatan				
Pendapatan Usaha	373.833.636	1.092.585.000	0,03%	0,05%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total pendapatan.

	<u>2014</u> <u>Rp</u>	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2014</u> <u>%</u>	<u>2013</u> <u>%</u>
Beban				
Beban Usaha	1.092.585.000	373.833.636	0,56%	0,21%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total beban.

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

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

38. Informasi Segmen

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

<u>Tahun 2014</u>	<u>Pariwisata</u>	<u>Real Estat</u>	<u>Perdagangan dan Jasa</u>	<u>Eliminasi</u>	<u>Jumlah</u>
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	<u>772.340.165.077</u>	<u>253.122.924.731</u>	<u>94.405.020.814</u>	<u>(18.503.984.936)</u>	<u>1.101.364.125.686</u>
Hasil					
Hasil Segmen	<u>341.707.514.426</u>	<u>115.542.196.051</u>	<u>52.062.689.742</u>	<u>18.503.984.936</u>	<u>527.816.385.155</u>
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					<u>(28.541.635.589)</u>
Laba Kotor					<u>499.274.749.566</u>
Pendapatan Bunga					13.294.810.289
Pendapatan Lainnya					16.595.815.905
Beban Umum dan Administrasi					(196.237.966.844)
Beban Penjualan					(42.347.481.082)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					4.434.238.409
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					127.343.498
Beban Lain-lain - Bersih					(12.421.587.114)
Jumlah Beban Usaha					<u>(216.554.826.939)</u>
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					<u>282.719.922.627</u>
Beban Pinjaman					(41.090.748.992)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					55.743.201.703
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					<u>7.131.390.369</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					304.503.765.707
Beban Pajak Penghasilan					<u>(71.414.076.885)</u>
Laba Bersih Tahun Berjalan					<u>233.089.688.822</u>
Kepentingan Nonpengendali					<u>(2.069.858.516)</u>
Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk					<u><u>235.159.547.338</u></u>
Aset					
Aset Segmen	1.006.404.041.149	1.146.504.030.147	77.380.165.936	(1.251.212.100.193)	979.076.137.039
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>1.927.941.159.764</u>
Total Aset					<u><u>2.907.017.296.803</u></u>
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	73.068.569.330	433.579.790.033	15.164.372.454	(94.442.750.685)	427.369.981.132
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>861.463.929.992</u>
Total Liabilitas					<u><u>1.288.833.911.124</u></u>
Pengeluaran Modal					186.435.738.183
Penyusutan dan Amortisasi					119.598.613.182
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					13.153.742.250

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Tahun 2013	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	727.370.179.713	464.425.333.749	67.454.232.293	(17.612.482.267)	1.241.637.263.489
Hasil					
Hasil Segmen	276.698.487.521	199.873.421.774	36.779.533.786	17.612.482.267	530.963.925.348
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					(37.681.813.125)
Laba Kotor					493.282.112.222
Pendapatan Bunga					6.420.642.160
Pendapatan Lainnya					17.987.883.677
Beban Umum dan Administrasi					(176.042.780.457)
Beban Penjualan					(43.551.817.284)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					588.513.731
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					1.989.734.110
Beban Lain-lain - Bersih					(13.549.264.926)
Jumlah Beban Usaha					(206.157.088.989)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					287.125.023.233
Beban Pinjaman					(29.629.486.375)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(2.421.196.033)
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi					6.929.632.591
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					262.003.973.416
Beban Pajak Penghasilan					(71.899.043.561)
Laba Bersih Tahun Berjalan					190.104.929.855
Keentingan Nonpengendali					(2.085.412.385)
Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk					192.190.342.240
Aset					
Aset Segmen	999.894.362.101	1.032.427.938.550	77.739.109.083	(1.133.541.638.384)	976.519.771.349
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					1.650.556.221.424
Total Aset					2.627.075.992.774
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	55.047.036.263	313.528.922.018	15.881.544.911	(80.645.250.240)	303.812.252.952
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					852.730.043.072
Total Liabilitas					1.156.542.296.024
Pengeluaran Modal					343.593.272.938
Penyusutan dan Amortisasi					164.391.083.541
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					13.069.211.510

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

39. 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 USD8,511,562.50. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjualbelikan akan digunakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan jika hasil pengukuran menunjukkan kelebihan atau kekurangan dari luas yang tercantum dalam perjanjian, maka masing-

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(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 Pebruari 2002 kepada Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah, Perusahaan telah meminta realisasi atas kekurangan ganti rugi yang belum diterima. Sampai dengan tanggal laporan ini, penyelesaian selisih tersebut masih dalam proses.

- 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 musik stadium di area Perusahaan seluas 39.000 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun yang akan berakhir pada 10 Agustus 2029. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% sampai 6% dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

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

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

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan Music Stadium No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh 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.
- e. Entitas Anak PT TIJA mengadakan perjanjian bagi hasil dengan PT Total Entertainment Solutions pada tanggal 2 April 2007 atas hasil penjualan makanan dan minuman di areal Taman Impian Jaya Ancol dengan nama restoran *Backstage*. Jangka waktu perjanjian adalah 5 (lima) tahun, dengan presentasi bagi hasil adalah sebesar 10% dari total penjualan kotor. Apabila target penjualan tidak tercapai maka yang berlaku adalah nilai pembayaran minimum per bulan.

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Nihil dan Rp430.892.323.

Perusahaan tidak melakukan perpanjangan atas perjanjian tersebut.

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

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

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp656.847.691 dan Rp727.904.852.

Perusahaan tidak melakukan perpanjangan atas perjanjian tersebut.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp330.680.616 dan Rp334.582.432.

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

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

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp818.181.818 dan Rp749.536.001.

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

- EUR90,000 pada saat penandatanganan kontrak
- EUR90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2013
- EUR90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2014

Pembayaran yang sudah dilakukan oleh PT TIJA untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp2.809.289.530 dan Rp1.515.779.707.

- j. Pada tanggal 1 Januari 2010, PT TIJA telah memperpanjang perjanjian dengan PT Djamanmas Pangan Nusa untuk mengelola bangunan restoran seafood “Bandar Jakarta” di Pantai Elok. Perpanjangan perjanjian ini berlaku untuk periode 1 Januari 2010 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Untuk perjanjian tersebut PT TIJA menerima pembayaran untuk setiap bulan sebagai berikut:

- Periode 1 Januari 2010 – 1 Desember 2010 sejumlah Rp165.000.000 sebelum PPN.
- Periode 1 Januari 2011 – 1 Desember 2011 sejumlah Rp173.250.000 sebelum PPN.
- Periode 1 Januari 2012 – 1 Desember 2012 sejumlah Rp181.920.500 sebelum PPN.
- Periode 1 Januari 2013 – 1 Desember 2013 sejumlah Rp191.008.125 sebelum PPN.
- Periode 1 Januari 2014 – 1 Desember 2014 sejumlah Rp200.550.531 sebelum PPN.
- Periode 1 Januari 2015 – 1 Desember 2015 sejumlah Rp210.586.458 sebelum PPN.
- Periode 1 Januari 2016 – 1 Desember 2016 sejumlah Rp221.115.781 sebelum PPN.
- Periode 1 Januari 2017 – 1 Desember 2017 sejumlah Rp232.171.570 sebelum PPN.

- k. Pada tanggal 15 Desember 2010, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi dan penjualan minuman di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia untuk jangka waktu lima tahun terhitung mulai tanggal 15 Desember 2010 sampai dengan 15 Desember 2015. Untuk perjanjian tersebut PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

- Periode 15 Desember 2010 – 15 Desember 2011 sejumlah Rp1.100.000.000.
- Periode 15 Desember 2011 – 15 Desember 2012 sejumlah Rp1.375.000.000.
- Periode 15 Desember 2012 – 15 Desember 2013 sejumlah Rp1.650.000.000.
- Periode 15 Desember 2013 – 15 Desember 2014 sejumlah Rp1.830.125.000.
- Periode 15 Desember 2014 – 15 Desember 2015 sejumlah Rp2.013.137.500.

- i. Pada tanggal 1 Januari 2011, PT TIJA telah memperpanjang perjanjian dengan I Nyoman Surjana untuk mengelola bangunan restoran *seafood* “Jimbaran Resto” di Pantai Carnaval. Perpanjangan perjanjian ini berlaku untuk periode 1 Januari 2011 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Atas kerjasama tersebut, PT TIJA akan memperoleh 20% dari pendapatan kotor restoran setelah dikurangi Pajak Pembangunan (PB I).

Pendapatan yang diterima PT TIJA untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp1.839.245.743 dan Rp1.922.107.589.

- m. Pada tanggal 1 Juni 2011, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama Operasi Ancol Dreamlight Studio dengan PT Dreamlight World Media untuk jangka waktu 12 (dua belas) tahun yaitu sejak tanggal, 1 Juni 2011 dan berakhir pada tanggal 31 Mei 2023. Untuk perjanjian tersebut, PT TIJA dan PT Dreamlight World Media mempunyai kontribusi dalam hak, liabilitas, wewenang, dan tanggung jawab terhadap *Joint Operation* masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen) bagian proyek, sehingga masing-masing membagi setiap biaya dan pendapatan yang diperoleh sebesar 50% setelah dipotong pajak-pajak.
- n. Pada tanggal 15 Juli 2013, PT TIJA melakukan perpanjangan kerjasama promosi penjualan Ice Cream Wall's dengan PT Unilever Indonesia Tbk. Jangka waktu kerjasama selama 3 tahun dihitung dari 15 Juli 2013 - 14 Juli 2016. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:
- Pembayaran periode pertama (15 Juli 2013 s/d 14 Juli 2014) sebesar Rp2.400.000.000, belum termasuk PPN.
 - Pembayaran periode kedua (15 Juli 2014 s/d 14 Juli 2015) sebesar Rp2.568.000.000, belum termasuk PPN.
 - Pembayaran periode ketiga (15 Juli 2015 s/d 14 Juli 2016) sebesar Rp2.747.760.000, belum termasuk PPN.
- o. Pada tanggal 14 Oktober 2012, PT TIJA mengadakan kerjasama *non fix* pengelolaan “Restoran Talaga Sampireun” di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Jaya Kuliner Lestari untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 1 November 2012 sampai dengan 1 November 2017. PT TIJA memberikan bagi hasil penjualan dari hasil sales sebagai biaya sewa setelah dikurangi PB1. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:
- Tahun ke-1, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp125.000.000.
 - Tahun ke-2, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp137.500.000.
 - Tahun ke-3, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp151.250.000.
 - Tahun ke-4, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp166.375.000.
 - Tahun ke-5, PT TIJA memperoleh bagi hasil penjualan 5%, PT Jaya Kuliner Lestari memperoleh bagi hasil penjualan 95% dan minimum payment sebesar Rp183.012.500.
- p. 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

Pendapatan yang diterima Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp333.254.000.

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

Pendapatan yang diterima Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir 2014 dan 2013 sebesar Rp900.000.00.

- r. Pada Tanggal 18 Juli 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk atas penggunaan lahan Perusahaan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi milik PT PGN. Jangka waktu perjanjian ini adalah 25 tahun terhitung sejak tanggal 8 Juli 2013 dan akan berakhir pada tanggal 7 Juli 2038. Besaran uang sewa yang disepakati adalah sebesar Rp44.356.950.000 sudah termasuk PPN. Pada periode 31 Desember 2014 dan 2013 perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp1.612.980.000 dan Rp806.490.000 pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp37.905.030.000.
- s. Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa tanah dengan PT Pertamina Gas dengan Surat Perjanjian No. 031/DIR-PJA/DPP/XII/2014 dan 099/P60000/2014-SO tanggal 3 Desember 2014, di mana tanah yang disewa terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.987 m² untuk pekerjaan pipa gas.

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

Pada tahun 2014, Perusahaan telah mencatat pendapatan diterima di muka sebesar Rp76.464.250.113 yang akan diamortisasi selama masa sewa.

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

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 2014, Perusahaan sedang melakukan pekerjaan fisik tanggul.

- u. Perusahaan mengadakan perikatan untuk proyek Apartemen the Coastal dengan PT Jaya Real Property (JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Adapun penempatan tersebut merupakan penyerahan tanah reklamasi Ancol Barat seluas 38.600 m², dengan nilai perolehan sebesar Rp56.712.074.210. Perusahaan mencatat bagian laba bersih periode 31 Desember 2014 dan rugi bersih pada periode 31 Desember 2013 atas entitas ventura bersama tersebut masing-masing sebesar Rp55.743.201.703 dan Rp2.421.196.033 (Catatan 11).

Selanjutnya berdasarkan addendum II Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014 antara Perusahaan dan JRP bahwa objek perjanjian semula adalah seluas kurang lebih 6,34 Ha tanah

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

milik JRP 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 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 JRP sebesar Rp24.525.140.769 dikembalikan kepada JRP ditambahkan kompensasi bunga sebesar 10,5% selambat-lambatnya 31 Maret 2015.
- Para pihak setuju bahwa JRP berhak atas 35% dan Perusahaan berhak atas 65% atas pembagian keuntungan.

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

40. Perkara Hukum

- a. Pada bulan Juli 2000, telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan (Catatan 15) yang berlokasi di perumahan karyawan Ancol di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh Yayasan Yatim Piatu Nurul Hidayah Al-Bahar, yang diwakili oleh H. Bahar dan mengklaim bahwa pihaknya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan berdasarkan surat pernyataan kerjasama penunjukan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas perbuatan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkan kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada Kejaksaan Negeri.

Pada tanggal 8 Oktober 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara yang diketuai Ny. Martini Madja, S.H., mengeluarkan putusan No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT. yang amarnya berbunyi antara lain:

- menyatakan bahwa terdakwa H. Muhammad Bakar alias H. Bahar tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya;
- membebaskan terdakwa tersebut dari segala dakwaan;
- memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat, serta martabatnya, dan
- menetapkan agar barang bukti berupa tanah dengan sertifikat HGB No. 112/1984, dikembalikan kepada yang paling berhak.

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas $\pm 71.360 \text{ m}^2$, 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 17) milik sah penggugat, adalah penyerobotan hak tanah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat.

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

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

Atas putusan MA tersebut, pada tanggal 3 Desember 2007 Perusahaan telah mengajukan Memori Peninjauan Kembali (PK) kepada MA. Pada tanggal 19 Mei 2010 MA telah mengeluarkan putusan untuk menolak PK yang diajukan Perusahaan. Manajemen membentuk cadangan kerugian sebesar Rp1.078.639.289 (Catatan 21).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

- 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 Martowirono, S.H., mengeluarkan putusan No. 1308 K/Pdt/2000 yang amarnya berbunyi antara lain:
1. menolak permohonan pemohon intervensi Tjoa Tjoan Yuh;
 2. mengabulkan permohonan Perusahaan;
 3. menyatakan Tjoa Kim Goan dalam keadaan tidak hadir, dan
 4. memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan Jakarta supaya mengurus harta kekayaan Tjoa Kim Goan serta membela hak-haknya.

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

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

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaja (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 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 Alkostar, S.H.LLM., memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

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

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

Di tahun 2008, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perkara perdata secara damai, maka dalam pemberian jasa manajemen operasional, manajemen pengamanan dan manajemen persiapan operasi pada Taman Wisata Kumala Tenggarong mulai tahun 2006 – 2007 hingga pemutusan hubungan kerja dalam pengelolaan Taman Wisata Pulau Kumala Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Vide keputusan Bupati Kutai Kartanegara No 180.188/HK-200.2009 tanggal 10 Maret 2008, jumlah jasa yang harus dibayarkan oleh Pemda Kutai (Pihak Pertama) kepada Perusahaan (Pihak Kedua) disesuaikan seluruhnya menjadi Rp4.900.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 Desember 2014, Perusahaan belum melakukan eksekusi atas tagihan tersebut dan belum mencatat pengakuan atas pendapatan tersebut, karena belum adanya kepastian atas penerimaan dari Pemda Kutai.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

- e. Pada tahun 1992 Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerja Sama dengan PT Seaworld Indonesia (d/h Laras Tropika Nusantara), untuk melaksanakan Pembangunan, Pengoperasian dan Pengembalian objek rekreasi Seaworld, dimana Perjanjian Kerja Sama ini akan berakhir di tahun 2014. Dalam rangka menjelang pengakhiran kerjasama, terdapat perbedaan pendapat tentang pemahaman Pasal 8 ayat 6 Perjanjian dimaksud, untuk itu Perusahaan menempuh upaya hukum di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan membuat permohonan dan telah terdaftar dengan Nomor Perkara 523/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 15 April 2013, hingga 31 Desember 2014 perkara masih dalam proses persidangan. Pada perkara ini Perusahaan memberikan kuasa kepada Taufik Ryadi and Partnership Law Firm yang beralamat di Plaza Basmar Lt 1 Jln Mampang Raya No. 106, Jakarta Selatan.

41. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing

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

	2014		2013	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
Aset				
Kas dan Setara Kas				
USD	883.198,18	10.986.985.360	878.601,33	10.709.271.611
Euro	100.162,78	1.515.713.214	100.182,68	1.685.216.940
Jumlah Aset - Bersih		12.502.698.574		12.394.488.551

42. Manajemen Risiko Keuangan

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

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

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola adalah risiko kredit, risiko suku bunga, risiko likuiditas
 - i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 31 Desember 2014 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

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

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

	2014 Rp	2013 Rp
Aset Keuangan		
Kas dan Setara Kas	322.966.887.128	416.652.173.213
Piutang Usaha	199.545.458.889	246.203.899.921
Piutang Lain-lain	570.037.752	839.262.213
Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo	1.000.000.000	1.000.000.000
Jumlah	524.082.383.769	664.695.335.347

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.

ii. Risiko Tingkat Bunga

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

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

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

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

	2014		2013	
	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan
Suku Bunga Tetap dan Mengambang	50	1.200.000.000	50	1.000.000.000

Apabila pada 31 Desember 2014 dan 2013 suku bunga lebih tinggi 50 basis poin, maka laba periode berjalan menjadi lebih rendah, terutama yang timbul akibat beban bunga yang lebih tinggi atas pinjaman dengan suku bunga mengambang.

iii. Risiko Likuiditas

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Liabilitas	2014				
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
	Rp	Rp	Rp	Rp	31 Desember 2014 Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	117.780.551.248	--	--	--	117.780.551.248
Beban Akrua	59.742.009.602	--	--	--	59.742.009.602
Utang Bank	240.000.000.000	--	--	--	240.000.000.000
Utang Obligasi	--	--	300.000.000.000	3.520.317.960	296.479.682.040
Jumlah	528.966.822.102	--	300.000.000.000	3.520.317.960	825.446.504.142

Liabilitas	2013				
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
	Rp	Rp	Rp	Rp	31 Desember 2013 Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	93.764.863.612	--	--	--	93.764.863.612
Beban Akrua	107.111.320.405	--	--	--	107.111.320.405
Utang Bank	240.000.000.000	--	--	--	240.000.000.000
Utang Obligasi	--	--	300.000.000.000	2.629.147.057	297.370.852.943
Jumlah	535.343.501.961	--	300.000.000.000	2.629.147.057	832.714.354.904

iv. Risiko nilai tukar mata uang asing

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

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

		2014		2013	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
Aset					
Kas dan Setara Kas	USD	883.198	10.986.985.360	878.601,33	10.709.271.611
	EUR	100.163	1.515.713.214	100.183	1.685.216.940
		983.361	12.502.698.574	978.784	12.394.488.551
Jumlah Aset Bersih		983.361	12.502.698.574	978.784	12.394.488.551

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

	2014		2013	
	Perubahan terhadap Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas	Perubahan Basis Poin	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas
Rupiah	+Rp 100/Rupiah	54.758.287	+Rp 100/Rupiah	87.860.133
	-Rp 100/Rupiah	(54.758.287)	-Rp 100/Rupiah	(87.860.133)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

2. Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik.
Kebijakan Pemerintah baik yang menyangkut ekonomi dan moneter, serta kondisi sosial dan politik yang kurang kondusif akan berakibat menurunnya investasi dan pembangunan. Hal ini dapat mengakibatkan tertundanya proyek-proyek yang telah maupun akan diperoleh. Risiko ini merupakan risiko yang bersifat sistemik (*systematic risk*) dimana bila risiko ini terjadi maka akan mempengaruhi secara negatif seluruh variabel yang terlibat, sehingga membuat kinerja menurun, bahkan diversifikasipun belum mampu menghilangkan risiko ini.
3. Nilai Wajar
Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

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

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

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

	2014		2013	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
	Rp	Rp	Rp	Rp
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	322.966.887.128	322.966.887.128	416.652.173.213	416.652.173.213
Piutang Usaha	203.140.430.088	150.048.103.773	251.570.140.352	227.613.437.744
Aset Keuangan Lancar Lainnya	570.037.752	570.037.752	839.262.213	839.262.213
Total	526.677.354.968	473.585.028.653	669.061.575.778	645.104.873.170
Liabilitas Keuangan				
Utang Bank	240.000.000.000	240.000.000.000	240.000.000.000	240.000.000.000
Utang Usaha dan Lain-lain	93.764.863.612	93.764.863.612	117.780.551.248	117.780.551.248
Beban Akrua	107.111.320.405	107.111.320.405	59.742.009.602	59.742.009.602
Total	440.876.184.017	440.876.184.017	417.522.560.850	417.522.560.850

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2014 dan 2013, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan

43. Kombinasi Bisnis

Akuisisi PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK)

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

44. Manajemen Permodalan

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

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Total Liabilitas	1.288.833.911.124	1.156.542.296.024
Dikurangi Kas dan Setara Kas	322.966.887.128	416.652.173.213
Liabilitas Bersih	<u>965.867.023.996</u>	<u>739.890.122.811</u>
Total Ekuitas	1.518.569.898.842	1.368.850.351.397
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	<u>63,60%</u>	<u>54,05%</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013
(Dalam Rupiah Penuh)

45. Transaksi Non Kas

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 31 Desember 2014 dan 2013 sebagai berikut:

	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	28.815.694.315	56.147.460.580

46. Standar Akuntansi Baru

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

- PSAK 1 (revisi 2013) "Penyajian laporan keuangan"
- PSAK 4 (revisi 2013) "Laporan keuangan tersendiri"
- PSAK 15 (revisi 2013) "Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama"
- PSAK 24 (revisi 2013) "Imbalan Kerja"
- PSAK 46 (revisi 2014) "Pajak Penghasilan"
- PSAK 48 (revisi 2014) "Penurunan Nilai"
- PSAK 50 (revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Penyajian"
- PSAK 55 (revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"
- PSAK 55 (revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"
- PSAK 65 "Laporan keuangan konsolidasian"
- PSAK 66 "Pengaturan bersama"
- PSAK 67 "Pengungkapan kepentingan dalam entitas lain"
- PSAK 68 "Pengukuran nilai wajar"
- ISAK 26 (revisi 2014) "Penilaian Ulang Derivate"
- Pencabutan PSAK 12 (revisi 2009) "Bagian Partisipasi Ventura Bersama"
- Pencabutan ISAK 12 "Pengendalian bersama Entitas: Kontribusi Non Moneter oleh Venturer"
- Pencabutan ISAK 17 "Konsolidasi Entitas Bertujuan Khusus"

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

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

47. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- a. Berdasarkan akta No. 36 tanggal 13 Februari 2015 dari Notaris Kumala Tjahjani Widodo SH, MH Notaris di Jakarta mengenai pengalihan dan penyerahan hak PT Sea World Indonesia dimana terdapat kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian dan pengelolaan Sea World. PT Sea World Indonesia setuju untuk mengalihkan dan menyerahkan tanah, bangunan, fasilitas penunjang beserta hak pengelolaan atas Sea World Indonesia.
- b. Pada tanggal 13-14 Januari 2015, Perusahaan melakukan pembayaran atas SKPKB yang telah diterima (Catatan 8.c).
- c. Pada tanggal 16 Januari 2015 telah ditandatangani Berita Acara Serah Terima No.001/KSO-PJP/1/2015 antara Perusahaan dengan KSO Pembangunan Jaya Property atas penyerahan tanah seluas 12.162 m2 berdasarkan addendum II perjanjian KSO (Catatan 39.u)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2014 dan 2013

(Dalam Rupiah Penuh)

48. Tanggung Jawab dan Kewenangan Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyajian dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan berwenang untuk menerbitkan pada tanggal 20 Maret 2015.