

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

LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2017 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2016 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2017 DAN 2016 (TIDAK DIAUDIT)

# **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**

## **Daftar Isi**

## **Halaman**

### **LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN 30 SEPTEMBER 2017 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2016 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2017 DAN 2016 (TIDAK DIAUDIT)**

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2017 DAN 2016  
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

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

Menyatakan bahwa :

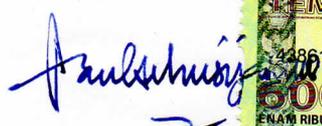
1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
  - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
 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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 27 Oktober 2017

Direktur Utama

Direktur

  
(C. Paul Tehusijarana)

  
(Daniel Nainggolan)



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN**  
 Per 30 September 2017 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Setara Kas	3	428,971,832,192	753,938,901,799
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4	102,132,265,057	112,463,193,710
Piutang Lain-lain	5	11,139,937,240	12,435,204,727
Persediaan	6	8,601,736,694	9,692,442,668
Uang Muka	7	8,638,876,594	5,600,945,828
Pajak Dibayar di Muka	8.a	20,500,049,762	6,870,514,542
Biaya Dibayar di Muka	10	35,749,509,213	14,673,059,050
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>615,734,206,752</b>	<b>915,674,262,324</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	11	1,000,000,000	1,000,000,000
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4	55,882,866,777	74,045,524,725
Aset Pajak Tangguhan	8.d	1,476,179,846	1,452,512,251
Investasi pada Ventura Bersama	12	123,517,830,010	122,336,726,204
Investasi pada Entitas Asosiasi	13	668,681,242,130	551,289,073,117
Investasi Jangka Panjang Lainnya	14	637,755,808	637,755,808
Aset Real Estat	15	251,853,036,178	254,206,206,824
Properti Investasi	16	261,176,079,717	269,636,974,851
Aset Tetap	17	1,716,574,793,662	1,565,215,915,945
Aset Lain-lain	18	10,833,685,799	13,056,083,185
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>3,091,633,469,927</b>	<b>2,852,876,772,910</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>3,707,367,676,679</b>	<b>3,768,551,035,234</b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Per 30 September 2017 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19	3,100,787,581	22,859,975,538
Pihak Ketiga	19	72,758,722,773	71,271,740,615
Utang Lain-lain	20	60,356,014,035	53,269,329,208
Utang Pajak	8.b	34,541,202,409	61,895,260,837
Beban Akrua	21	104,729,146,214	86,677,782,074
Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank	22	298,450,000,000	390,000,000,000
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	132,539,119,600	143,208,204,434
Utang Obligasi	23	199,894,551,206	199,544,769,842
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>906,369,543,818</b>	<b>1,028,727,062,548</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang Bank Jangka Panjang	22	--	49,571,673,321
Utang Obligasi	23	297,215,747,306	296,268,170,738
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	429,381,782,977	446,322,576,837
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	21,905,958,287	16,007,977,793
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	25	11,840,601,622	13,101,749,141
Liabilitas Imbalan Pascakerja	26	83,265,508,727	90,439,335,473
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>843,609,598,919</b>	<b>911,711,483,303</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>1,749,979,142,737</b>	<b>1,940,438,545,851</b>
<b>EKUITAS</b>			
<b>EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK</b>			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C	27	400,000,000,000	400,000,000,000
Tambahan Modal Disetor	28	42,790,937,230	36,709,233,000
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		34,175,432,722	32,867,186,672
Belum Ditentukan Penggunaannya		1,337,276,231,361	1,228,911,314,024
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>1,814,242,601,313</b>	<b>1,698,487,733,696</b>
Kepentingan Non Pengendali	29	143,145,932,629	129,624,755,687
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1,957,388,533,942</b>	<b>1,828,112,489,383</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>3,707,367,676,679</b>	<b>3,768,551,035,234</b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN INTERIM KONSOLIDASIAN**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2017 dan 2016  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2017 Rp	2016 Rp
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	30	871,608,312,462	863,203,705,643
Beban Pokok Pendapatan	31	30,651,049,143	44,390,232,122
Beban Langsung	31	427,807,154,169	416,500,342,444
<b>Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung</b>		<b>458,458,203,312</b>	<b>460,890,574,566</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>413,150,109,150</b>	<b>402,313,131,077</b>
Pendapatan Bunga		28,617,465,418	8,768,005,953
Pendapatan Lainnya	33	7,695,203,796	9,814,783,103
Beban Umum dan Administrasi	32	(141,990,005,856)	(162,407,677,329)
Beban Penjualan	32	(28,173,355,625)	(30,118,260,820)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	17	(225,162,325)	65,191,076
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih		24,401,552	(1,228,854,249)
Beban Lain-lain	34	(5,916,909,488)	(15,455,825,351)
Jumlah Beban Usaha		<b>(139,968,362,528)</b>	<b>(190,562,637,617)</b>
<b>LABA USAHA</b>		<b>273,181,746,622</b>	<b>211,750,493,460</b>
Beban Pajak Final	9	(9,843,425,944)	(17,415,765,335)
Beban Keuangan	35	(52,856,793,054)	(27,682,155,482)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	12	1,181,103,806	(824,046,335)
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	13	18,919,466,986	2,898,237,488
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>230,582,098,416</b>	<b>168,726,763,796</b>
Beban Pajak Penghasilan	8.c	(65,987,758,149)	(55,540,006,829)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		<b>164,594,340,267</b>	<b>113,186,756,967</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
<b>Pos - pos yang Tidak Akan Reklasifikasi ke Laba Rugi :</b>			
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti		--	(10,056,456,710)
<b>PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF LAIN SETELAH PAJAK</b>		<b>--</b>	<b>(10,056,456,710)</b>
<b>TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>164,594,340,267</b>	<b>103,130,300,257</b>
<b>LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		159,273,163,325	113,699,218,778
Kepentingan Non Pengendali		5,321,176,942	(512,461,811)
<b>JUMLAH</b>		<b>164,594,340,267</b>	<b>113,186,756,967</b>
<b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		159,273,163,325	103,611,266,544
Kepentingan Non Pengendali		5,321,176,942	(480,966,287)
<b>JUMLAH</b>		<b>164,594,340,267</b>	<b>103,130,300,257</b>
<b>LABA PER SAHAM</b>	36	<b>100</b>	<b>71</b>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2017 dan 2016  
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk						
	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)			
<b>Saldo per 31 Desember 2015</b>	<b>400,000,000,000</b>	<b>36,709,233,000</b>	<b>29,958,580,955</b>	<b>1,215,339,881,122</b>	<b>1,682,007,695,077</b>	<b>106,530,066,274</b>	<b>1,788,537,761,351</b>
Pembagian Laba Tahun 2015 :							
Dividen	37	--	--	-- (110,399,999,862)	(110,399,999,862)	--	(110,399,999,862)
Pembentukan Cadangan Umum		--	--	2,908,605,717 (2,908,605,717)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan	36	--	--	-- 130,824,605,046	130,824,605,046	23,068,899,689	153,893,504,735
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	-- (3,944,566,565)	(3,944,566,565)	31,495,524	(3,913,071,041)
Pembagian Dividen Entitas Anak kepada Non Pengendali	29	--	--	-- --	--	(5,705,800)	(5,705,800)
<b>Saldo per 31 Desember 2016</b>	<b>400,000,000,000</b>	<b>36,709,233,000</b>	<b>32,867,186,672</b>	<b>1,228,911,314,024</b>	<b>1,698,487,733,696</b>	<b>129,624,755,687</b>	<b>1,828,112,489,383</b>
Pembagian Laba Tahun 2016 :							
Dividen	37	--	--	-- (49,599,999,938)	(49,599,999,938)	--	(49,599,999,938)
Pembentukan Cadangan Umum		--	--	1,308,246,050 (1,308,246,050)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan	36	--	--	-- 159,273,163,325	159,273,163,325	5,321,176,942	164,594,340,267
Perubahan Kepemilikan Entitas Anak		--	--	-- --	--	8,200,000,000	8,200,000,000
Selisih Aset dan Liabilitas							
Pengampunan Pajak	28	--	6,081,704,230	-- --	6,081,704,230	--	6,081,704,230
<b>Saldo per 30 September 2017</b>	<b>400,000,000,000</b>	<b>42,790,937,230</b>	<b>34,175,432,722</b>	<b>1,337,276,231,361</b>	<b>1,814,242,601,313</b>	<b>143,145,932,629</b>	<b>1,957,388,533,942</b>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2017 dan 2016  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2017 Rp	2016 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan dari Pelanggan		923,915,987,814	924,062,826,495
Pembayaran kepada Pemasok		(566,992,583,134)	(494,254,181,134)
Pembayaran kepada Karyawan		(84,883,165,295)	(119,960,639,979)
Kas Dihasilkan dari Operasi		<u>272,040,239,385</u>	<u>309,848,005,383</u>
Pendapatan Bunga		28,617,465,418	8,768,005,953
Penerimaan Klaim Asuransi		28,267,722	--
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(52,856,793,054)	(27,682,155,482)
Pembayaran Pajak		(110,940,465,595)	(53,592,573,547)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>136,888,713,877</u>	<u>237,341,282,306</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Hasil Penjualan Aset Tetap		255,150,000	656,263,993
Penempatan Investasi		(98,472,727,028)	(101,750,000,000)
Perolehan Aset Tetap		(175,778,088,688)	(149,084,494,724)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(273,995,665,716)</u>	<u>(250,178,230,731)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Penerimaan Utang Bank		--	300,000,000,000
Pembayaran Utang Bank		(140,000,000,000)	(55,000,000,000)
Pembayaran Dividen		(47,867,708,570)	(110,399,999,862)
Penerimaan Utang Obligasi		--	300,000,000,000
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(187,867,708,570)</u>	<u>434,600,000,138</u>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		(324,974,660,410)	421,763,051,713
<b>Efek Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas</b>		7,590,803	(652,801,785)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		753,938,901,799	309,941,964,897
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	3	<u><u>428,971,832,192</u></u>	<u><u>731,052,214,825</u></u>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:</b>			
Kas		2,345,278,124	1,923,683,105
Bank		114,245,308,729	74,092,612,114
Deposito Berjangka		312,381,245,339	655,035,919,606
<b>Jumlah</b>		<u><u>428,971,832,192</u></u>	<u><u>731,052,214,825</u></u>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**1. Umum**

---

**1.a. Pendirian Perusahaan**

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 34 tanggal 8 September 1992 dari Notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01. TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 18 tanggal 8 Juni 2015 dibuat oleh Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian peraturan-peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No.AHU-AH.01.03-0949241 tahun 2015 tanggal 07 Juli 2015.

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

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

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

Pada saat ini Perusahaan dan Entitas Anak ("Grup") berusaha dalam bidang:

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

Perusahaan tergabung dalam Jaya Grup.

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

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

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

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
Komisaris Utama	: Ngadiman *)	Honggo Widjojo Kangmasto *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Tuty Kusumawati	Trisna Muliadi Tuty Kusumawati
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 Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>30 Sept 2017 dan 31 Des 2016</u>
Direktur Utama	: C. Paul Tehusijarana
Direktur	: Arif Nugroho Budiwiantoro Harianto Badjoeri Teuku Sahir Syahali Daniel Nainggolan

Susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk Nomor : 001/KOM-PJA/V/2017 pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
Ketua	: Ngadiman	Honggo Widjojo Kangmasto
Anggota	: H. Sukarjono Jundariatin Rowi Muhammad Riyanto	H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat H. Sukarjono Jundariatin Rowi

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2017 dan 31 Des 2016</u>
Sekretaris Perusahaan	: Ellen Gaby Tulangow

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2017 dan 31 Des 2016</u>
Ketua	: Farida Kusuma R

Jumlah karyawan per 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing adalah 816 dan 834 karyawan.

**1.c. Entitas Anak**

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

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	2017		2016	
					Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99.99	1,440,556	239,579	1,293,125	75,441
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95.59	27,225	(4,442)	31,484	(1,408)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	199,951	8,784	144,791	367
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65.00	40,651	(880)	41,739	182
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60.00	323,112	14,562	229,740	(189)
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	8,459	220	8,397	48
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Kuliner, Restaurant	2012	100	386	(52)	507	(34)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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.

Pada tahun 2009, Perusahaan bersama dengan PT TIJA mendirikan PT JA yang bergerak di bidang pariwisata, sebelumnya aktivitas PT Jaya Ancol menyelenggarakan pertunjukan hiburan binatang yang bekerjasama dengan Suoi Tien Culture Tourist Company Ltd, Vietnam pada tanggal 03 Februari 2016 dan telah berakhir pada tanggal 03 Mei 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai seluruhnya sebesar Rp300.000.000.000 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	27-Des-15	Sudah Lunas
2.	Obligasi Seri B	200,000	5	17-Des-12	27-Des-17	Belum Lunas

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

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

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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

## **2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan**

---

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

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

### **2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

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

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

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

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

#### Standar Baru

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

#### Amandemen

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

#### Penyesuaian

- PSAK No. 5 (Penyesuaian 2015): “Segmen Operasi”
- PSAK No. 7 (Penyesuaian 2015): “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”
- PSAK No. 13 (Penyesuaian 2015): “Properti Investasi”
- PSAK No. 16 (Penyesuaian 2015): “Aset Tetap”
- PSAK No. 19 (Penyesuaian 2015): “Aset Takberwujud”

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- PSAK No. 22 (Penyesuaian 2015): “Kombinasi Bisnis”
- PSAK No. 25 (Penyesuaian 2015): “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan”
- PSAK No. 53 (Penyesuaian 2015): “Pembayaran Berbasis Saham”
- PSAK No. 68 (Penyesuaian 2015): “Pengukuran Nilai Wajar”
- PSAK 110: “Akuntansi Sukuk”

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

**2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

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

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

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

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

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

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

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

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

**2.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing**

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

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2017</u> Rp	<u>31 Des 2016</u> Rp
USD	13.464	13.436
EUR	15.895	14.162

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

**2.f. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi**

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

**2.g. Instrumen Keuangan**

**Pengakuan dan Pengukuran Awal**

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

**Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan**

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

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

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

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

(ii) Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

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

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

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

(iii) Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

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

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

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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

#### (iv) Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)

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

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

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

#### **Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan**

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

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

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

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

##### (ii) Liabilitas Keuangan Lainnya

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

#### **Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan**

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

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

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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

#### **Penurunan Nilai Aset Keuangan**

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

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

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

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

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

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

#### **Metode Suku Bunga Efektif**

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**Reklasifikasi**

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

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

**Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

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

**Pengukuran Nilai Wajar**

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

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

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

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

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

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

**2.h. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

(a) jika investasi menjadi entitas anak.

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

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

#### **2.i. Kas dan Setara Kas**

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

#### **2.j. Persediaan**

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

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

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

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

#### **2.l. Aset Real Estat**

Aset real estat berupa tanah kosong, tanah hasil pengembangan, tanah reklamasi, rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko dan apartemen dinilai berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Biaya perolehan rumah tinggal dan rumah tinggal dalam penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, diluar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan dan pengembangan tanah,

perijinan dan jasa konsultasi. Biaya pinjaman atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai perolehan aset dikapitalisasi dalam harga perolehan aset real estat selama masa konstruksi.

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasi ke setiap unit real estat dengan menggunakan metode identifikasi khusus yang diterapkan secara konsisten. Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada proyek pengembangan tersebut apabila secara substantial telah siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

**2.m. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

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

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

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

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

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

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

**2.n. Aset Tetap**

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

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

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Grup tidak melakukan secara mandiri konstruksi atas aset tetap. Aset tetap yang diperoleh melalui konstruksi selalu dilakukan oleh pengembang atau pihak ketiga.

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

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

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

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

**2.o. Aset Lain-lain**

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

**2.p. Aset Takberwujud**

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

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

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

	<u>Tahun</u>
Perangkat Lunak Komputer	5
Lisensi	3
Hak Atas Tanah	20

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

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

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

**2.q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan**

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

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

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

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

**2.r. Pengaturan Bersama**

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

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama. Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

#### 2) Ventura Bersama

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

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

#### 2.s. Biaya Emisi Saham

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

#### 2.t. Biaya Emisi Obligasi

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

#### 2.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

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

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

##### Pendapatan dari Real Estate

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

- (1) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - a. proses penjualan telah selesai;
  - b. harga jual akan tertagih;
  - c. tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
  - d. penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- (2) Pendapatan dari penjualan kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
  - a. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
  - b. harga jual akan tertagih;
  - c. tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan;
  - d. proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - e. hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.
- (3) Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
  - a. proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- b. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan total tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- c. jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

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

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

Pendapatan Usaha Lainnya

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

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

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

**2.v. Biaya Pinjaman**

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

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

**2.w. Imbalan Kerja**

Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

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

Imbalan Pascakerja

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

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

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

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Pesangon

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

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

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

**2.x. Pajak Penghasilan**

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

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

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

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

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

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

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

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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

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

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

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

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

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

##### Grup sebagai Lessor

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

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

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

##### Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 16 untuk nilai tercatat Properti Investasi dan Catatan 17 untuk nilai tercatat aset tetap).

##### Imbalan Pascakerja

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

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

##### Pajak Penghasilan

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 30 September 2017, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**2.aa. Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam satu periode.

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun 30 September 2017 dan 31 Desember 2016.

**2.ab. Informasi Segmen**

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**3. Kas dan Setara Kas**

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Kas</b>	<u>2,345,278,124</u>	<u>3,544,072,118</u>
<b>Bank</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	24,131,419,846	8,439,100,642
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	57,979,886,792	21,984,796,556
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	21,170,489,816	18,893,017,580
PT Bank Central Asia Tbk	6,130,085,538	7,251,054,122
PT Bank Mega Tbk	981,967,504	2,255,874,621
PT Bank CIMB Niaga Tbk	816,679,574	--
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	13,419,097	739,318,334
PT Bank Permata Tbk	9,729,643	866,755,804
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (d/h PT Bank International Indonesia Tbk)	4,341,364	356,780,788
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Sept 2017 : USD223,427.81 ; Des 2016 : USD75.619,10 )	3,007,289,555	1,016,018,228
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Sept 2017 : EUR - ; Des 2016 : EUR64.592)	--	914,719,440
	<u>114,245,308,729</u>	<u>62,717,436,115</u>
<b>Deposito Berjangka</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	120,000,000,000	50,000,000,000
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri Taspen Pos	100,000,000,000	450,000,000,000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	76,000,000,000	59,500,000,000
PT Bank Permata Tbk	8,500,000,000	5,500,000,000
PT Bank Bukopin Tbk	5,725,335,131	10,520,903,358
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2,155,910,208	102,655,910,208
PT Bank Central Asia Tbk	--	700,000,000
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Sept 2017 : USD - ; Des 2016 : USD655.000 )		8,800,580,000
	<u>312,381,245,339</u>	<u>687,677,393,566</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<u><u>428,971,832,192</u></u>	<u><u>753,938,901,799</u></u>

Penurunan Deposito disebabkan dari pembayaran bunga pinjaman, pembayaran bunga obligasi dan kegiatan operasional perusahaan.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**4. Piutang Usaha - Pihak Ketiga**

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
PT Graha Bintang Universal	23,509,946,362	31,641,820,000
PT Sinar Sosro	6,714,714,089	--
Tjung Yuli Herawati	3,213,216,715	3,361,288,075
Sujadi Djapri	3,049,242,428	--
Ren Ling	--	3,049,242,428
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	124,530,213,787	152,339,748,558
<b>Jumlah</b>	<b>161,017,333,381</b>	<b>190,392,099,061</b>
<i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	<i>(3,002,201,547)</i>	<i>(3,883,380,626)</i>
<b>Jumlah Bersih Piutang Usaha</b>	<b>158,015,131,834</b>	<b>186,508,718,435</b>
<i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>	<i>(55,882,866,777)</i>	<i>(74,045,524,725)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>102,132,265,057</b>	<b>112,463,193,710</b>

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

Pada bulan Juni 2017 Ren Ling mengalihkan pembelian properti kepada Sujadi Djapri sehingga Perseroan mencatat piutang per 30 September 2017 atas nama Sujadi Djapri. Perseroan menagih piutang kepada pelanggan dengan mengirimkan surat tagihan secara periodik.

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

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	96,170,827,803	102,708,804,258
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	13,376,010,859	25,125,524,913
31 s/d 60 hari	4,064,467,425	4,441,691,153
61 s/d 90 hari	3,724,562,882	1,824,528,343
> 90 hari	43,681,464,412	56,291,550,394
<b>Pihak Ketiga</b>	<b>161,017,333,381</b>	<b>190,392,099,061</b>
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(55,882,866,777)	(74,045,524,725)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(3,002,201,547)	(3,883,380,626)
<b>Jumlah</b>	<b>102,132,265,057</b>	<b>112,463,193,710</b>

Piutang usaha kepada pihak ketiga didenominasi dalam mata uang Rupiah.

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

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Saldo Awal Tahun	3,883,380,626	3,285,513,756
Penambahan	112,631,282	3,095,746,542
Pemulihan	(993,810,361)	(2,497,879,672)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>3,002,201,547</b>	<b>3,883,380,626</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

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

**5. Piutang Lain-lain**

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Pilar Perkasa	3,877,899,375	3,877,899,375
Bunga Deposito	1,249,928,727	1,553,123,065
PT Tirta Investama	458,333,334	--
PT Sinar Sosro	458,333,333	--
PT Indofood CBP Sukses Makmur	--	633,333,333
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp300 juta)	5,095,442,471	6,370,848,954
<b>Jumlah</b>	<b>11,139,937,240</b>	<b>12,435,204,727</b>

Piutang atas nama PT Pilar Perkasa merupakan piutang atas penggantian pembayaran PBB oleh Grup dari sisa kerjasama berupa tanah untuk fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum).

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 30 September 2017 dan 2016.

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

**6. Persediaan**

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Suku Cadang	4,952,832,746	5,704,897,799
Supplies	1,109,656,549	1,072,898,551
Barang Dagangan	1,028,995,630	1,054,871,518
Makanan dan Minuman	1,289,885,954	1,498,871,351
Alat Tulis	537,506,544	698,621,771
Minyak Pelumas	122,788,140	102,210,547
<b>Sub Jumlah</b>	<b>9,041,665,563</b>	<b>10,132,371,537</b>
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(439,928,869)</i>	<i>(439,928,869)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>8,601,736,694</b>	<b>9,692,442,668</b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Saldo Awal Tahun	439,928,869	1,802,381,381
Pemulihan	--	(1,362,452,512)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>439,928,869</b>	<b>439,928,869</b>

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

## 7. Uang Muka

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Uang Muka Operasional	6,748,675,786	2,296,581,834
Uang Muka Pesangon Karyawan	1,890,200,808	3,304,363,994
<b>Jumlah</b>	<b>8,638,876,594</b>	<b>5,600,945,828</b>

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

Pada periode berakhir 30 September 2017 uang muka operasional Grup mengalami kenaikan yang signifikan yang disebabkan antara lain pengadaan Swan Pedal Boat Unit Taman Impian, Biaya Travelling Show Unit Ocean Dream Samudera, serta pengadaan barang impor atas *spareparts* Wahana Tornado dan Halilintar Unit Dunia Fantasi.

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 di Muka

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Pajak Dibayar di Muka		
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	15,087,444,108	2,691,781,331
PPH Pasal 25	441,379,111	--
PPH Pasal 23	24,761,572	--
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	3,499,303,643	3,652,591,005
Pajak Pertambahan Nilai	974,265,932	--
PPH Pasal 4 Ayat 2	194,376,275	--
PPH Pasal 25	163,120,501	--
PPH Pasal 21	2,944,973	20,858,043
PPH Pasal 23	1,849,160	1,359,810
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
PPH Pasal 28 A	110,604,488	503,924,353
<b>Jumlah</b>	<b>20,500,049,762</b>	<b>6,870,514,542</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**b. Utang Pajak**

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	7,487,641,341	9,698,755,358
Pasal 23	114,615,154	145,994,947
Pasal 21	490,813,406	2,258,749,683
Pasal 25	--	102,227,162
Pasal 29	--	2,551,201
<b>Jumlah</b>	<b>8,093,069,901</b>	<b>12,208,278,351</b>
	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	6,659,526,953	12,488,462,827
Pajak Pembangunan I	521,978,237	1,388,908,221
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	8,312,590,962	8,904,407,914
Pasal 29	6,179,978,516	20,840,104,431
Pajak Pertambahan Nilai	3,919,581,066	3,323,986,326
Pasal 21	336,827,777	2,476,579,488
Pasal 23	68,058,498	246,176,623
Pasal 25	--	18,356,656
Pasal 26	449,590,500	--
<b>Jumlah</b>	<b>26,448,132,508</b>	<b>49,686,982,486</b>
	<b>34,541,202,409</b>	<b>61,895,260,837</b>

**c. Pajak Kini**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Kini	(60,113,446,000)	(53,587,361,000)
Pajak Tangguhan	(5,874,312,149)	(1,952,645,829)
	<b>(65,987,758,149)</b>	<b>(55,540,006,829)</b>
<b>Konsolidasi</b>		
Pajak Kini	(60,113,446,000)	(53,587,361,000)
Pajak Tangguhan	(5,874,312,149)	(1,952,645,829)
<b>Jumlah Beban Pajak</b>	<b>(65,987,758,149)</b>	<b>(55,540,006,829)</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	230,582,098,416	168,726,763,796
Eliminasi dan penyesuaian	(74,517,172,058)	(50,086,412,801)
<b>Laba Sebelum Pajak Perusahaan</b>	<b>156,064,926,358</b>	<b>118,640,350,995</b>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	21,827,655,785	24,536,708,636
<b>Laba Sebelum Pajak Perusahaan</b>	<b>177,892,582,143</b>	<b>143,177,059,631</b>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	12,514,204,713	15,966,457,128
Manfaat Karyawan	(2,035,444,814)	5,789,763,743
<b>Jumlah</b>	<b>10,478,759,898</b>	<b>21,756,220,871</b>
Perbedaan Tetap		
Bagian Laba Bersih Entitas		
Investasi Ventura Bersama	(18,919,466,986)	(2,898,237,488)
Bagian Laba Bersih		
Entitas Anak dan Asosiasi	(243,544,924,187)	(207,777,925,588)
Representasi	2,097,469,213	1,730,986,107
Bonus Karyawan dan Tantiem	7,870,160,233	6,707,309,599
Kenikmatan Karyawan	100,301,698	89,664,679
Penghasilan Bunga	(19,985,614,502)	(1,847,482,014)
Lain-lain	33,577,980,138	28,876,076,789
<b>Jumlah</b>	<b>(238,804,094,393)</b>	<b>(175,119,607,916)</b>
<b>Laba Fiskal</b>	<b>(50,432,752,352)</b>	<b>(10,186,327,414)</b>
<b>Laba Fiskal Dibulatkan</b>	<b>(50,432,752,000)</b>	<b>(10,186,327,000)</b>
Pajak atas Pendapatan		
Entitas Anak	60,113,446,000	53,587,361,000
<b>Jumlah Beban Pajak</b>	<b>60,113,446,000</b>	<b>53,587,361,000</b>
<i>Dikurangi:</i> Pajak Dibayar di Muka		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	147,350,000	342,578,505
Pasal 23	238,806,257	117,910,031
Pasal 25	53,547,311,228	46,098,722,451
<b>Jumlah</b>	<b>53,933,467,485</b>	<b>46,559,210,987</b>
<b>Kurang Bayar Pajak Penghasilan</b>	<b>(6,179,978,515)</b>	<b>(7,028,150,013)</b>
Terdiri dari:		
Entitas Anak	6,179,978,515	7,028,150,013
<b>Jumlah</b>	<b>6,179,978,515</b>	<b>7,028,150,013</b>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	<u>2017</u> <u>Rp</u>	<u>2016</u> <u>Rp</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	230,582,098,416	168,726,763,796
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(74,517,172,058)	(50,086,412,801)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	21,827,655,785	24,536,708,636
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>177,892,582,143</u>	<u>143,177,059,631</u>
Tarif Pajak 25%	44,473,145,536	35,794,264,908
Koreksi Fiskal	57,081,333,624	38,340,846,761
Beban Pajak	--	--
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>	<u>--</u>	<u>--</u>

**d. Pajak Tangguhan**

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

	<u>31 Des 2016</u> <u>Rp</u>	<u>Dibebankan</u> <u>Ke Laporan</u> <u>Laba Rugi</u> <u>Rp</u>	<u>30 Sept 2017</u> <u>Rp</u>
Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan Entitas Anak			
PT SI	1,435,762,251	23,667,595	1,459,429,846
PT GALK	16,750,000	--	16,750,000
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>	<u>1,452,512,251</u>	<u>23,667,595</u>	<u>1,476,179,846</u>
PT TIJA	(14,159,696,923)	(5,806,441,638)	(19,966,138,561)
PT STU	(1,848,280,870)	(91,538,106)	(1,939,818,976)
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<u>(16,007,977,793)</u>	<u>(5,897,979,744)</u>	<u>(21,905,958,287)</u>
<b>Jumlah Bersih</b>	<u>(14,555,465,542)</u>	<u>(5,874,312,149)</u>	<u>(20,429,778,441)</u>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Berdasarkan penilaian yang dibuat oleh manajemen, Perusahaan tidak mengakui pajak tangguhan yang timbul dari perbedaan temporer antara pajak dan komersial karena sebagian besar penghasilan Perusahaan telah dikenakan pajak final sehingga dampak pajak tangguhannya dipertimbangkan tidak material.

**e. Pengampunan Pajak**

Per 30 September 2017, Grup telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan dan beberapa entitas anak dengan rincian sebagai berikut :

Entitas	Surat Pernyataan Harta		Surat Keterangan Pengampunan Pajak		Nilai Asset
	Tanggal	Nomor Tanda Terima	Nomor	Tanggal	
Perusahaan	23 Mar 17	05400000216	KET-643/PP/WPJ.07/2017	04 Apr 17	3,695,200,000
PT TIJA	27 Mar 17	04600000630	KET-16930/PP/WPJ.21/2017	12 Apr 17	2,029,744,230
PT JA	24 Mar 17	04400004007	KET-13083/PP/WPJ.21/2017	03 Apr 17	88,200,000
PT STU	24 Mar 17	04400004006	KET-13082/PP/WPJ.21/2017	03 Apr 17	74,500,000
PT SI	27 Mar 17	04600000627	KET-16927/PP/WPJ.21/2017	12 Apr 17	194,060,000
<b>Total</b>					<b>6,081,704,230</b>

- PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk senilai Rp3.695.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-643/PP/WPJ.07/2017;
- PT Taman Impian Jaya Ancol senilai Rp2.029.744.230 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16930/PP/WPJ.21/2017;
- PT Seabreeze senilai Rp194.060.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16927/PP/WPJ.21/2017;
- PT Jaya Ancol senilai Rp88.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-13083/PP/WPJ.21/2017;
- PT Sarana Tirta Utama senilai Rp74.500.000 sesuai Surat keterangan pengampunan Pajak Nomor KET-13082/PP/WPJ.21/2017.

Tidak terdapat Liabilitas Pengampunan Pajak. Kenaikan Aset Pengampunan Pajak dicatat sebagai Tambahan Modal disetor sebesar Rp6.081.704.230. Uang tebusan dicatat dalam Laporan Laba Rugi sebesar Rp304.085.212 (Catatan 28).

**9. Pajak Final**

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk periode yang berakhir pada 30 September 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

**Beban Pajak Final**

Tarif Pajak Penghasilan Persewaan Tanah dan Bangunan	9,361,515,734	15,070,961,734
Tarif Pajak Penghasilan Tanah Dan Bangunan (PPhTB)	481,910,210	2,344,803,601
<b>Jumlah Beban Pajak Final</b>	<b>9,843,425,944</b>	<b>17,415,765,335</b>
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	18,603,163,272	16,802,956,953
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(12,641,556,914)	(17,196,907,962)
<b>Utang Pajak Final</b>	<b>15,805,032,302</b>	<b>17,021,814,326</b>

**10. Biaya Dibayar di Muka**

	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
Operasional	14,882,708,636	3,351,532,341
Asuransi	6,062,518,162	4,646,371,586
Lain-lain	14,804,282,415	6,675,155,123
<b>Jumlah</b>	<b>35,749,509,213</b>	<b>14,673,059,050</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**11. Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo**

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

**12. Investasi pada Ventura Bersama**

		30 Sept 2017			
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65.00	122,336,726,204	1,181,103,806	123,517,830,010
<b>Jumlah</b>			<b>122,336,726,204</b>	<b>1,181,103,806</b>	<b>123,517,830,010</b>

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

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

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

**13. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	315,438,280,705	280,530,950,912
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	329,696,223,154	245,119,968,244
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	19,983,867,185	21,935,257,132
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	1,348,201,136	1,563,988,566
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1,342,092,610	1,291,469,832
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	872,577,340	847,438,431
<b>Investasi pada Entitas Asosiasi</b>	<b>668,681,242,130</b>	<b>551,289,073,117</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

30 Sept 2017						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50.00	280,530,950,912	20,500,000,000	14,407,329,793	315,438,280,705
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	25.15	245,119,968,244	77,972,702,028	6,603,552,882	329,696,223,154
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35.00	21,935,257,132	--	(1,951,389,947)	19,983,867,185
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50.00	1,563,988,566	--	(215,787,430)	1,348,201,136
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25.00	1,291,469,832	--	50,622,778	1,342,092,610
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25.00	847,438,431	--	25,138,909	872,577,340
<b>Jumlah</b>			<b>551,289,073,117</b>	<b>98,472,702,028</b>	<b>18,919,466,985</b>	<b>668,681,242,130</b>

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

**PT JATP**

Berdasarkan Akta No. 46 tanggal 18 September 2017 masing-masing dari Aryanti Artisari, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan, Grup melalui PT JAPT menambah penyertaan di PT JATP sebesar Rp20.500.000.000. Atas penambahan ini, Grup mempertahankan persentase kepemilikan sebesar 50%.

**PT JTD**

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

Berdasarkan Surat Keputusan Sirkular RUPSLB PT JTD tanggal 15 Juni 2017 jumlah penambahan investasi Perusahaan pada PT JTD sebesar Rp77.972.702.028.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT FLA**

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

**PT Philindo**

Berdasarkan Akta No. 72 tanggal 27 1970 dari Notaris Abdul Latief di Jakarta. PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dan Seven Seas Finance and Trade Corporation mendirikan PT Philindo Sporting Amusement and Tourism yang berkedudukan di Jakarta Utara, dengan jumlah 4.000 lembar saham, dengan nilai nominal lembar saham sebesar US \$1.000 dengan persentase kepemilikan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk sebesar 50% dan Seven Seas Finance and Trade Corporation sebesar 50%. PT Philindo Sporting Amusement and Tourism merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pariwisata, yaitu sebagai pengelola Gedung HAILAI.

**PT JKL**

Berdasarkan Akta No. 17 tanggal 09 Agustus 1970 dari Notaris Aloysius M. Jasin, SH di Tangerang Selatan. PT Taman Impian dan PT Jaya Pangan Lestari mendirikan PT JKL yang berkedudukan di Jakarta Utara. dengan jumlah 8.000 lembar saham, nilai nominal lembar saham sebesar Rp1.000.000 dengan persentase kepemilikan dari PT Jaya Pangan Lestari sebesar 75% dan PT Taman Impian sebesar 25%. PT JKL merupakan perusahaan yang bergerak di bidang kuliner.

**PT KEKMJ**

Berdasarkan Akta No. 63 tanggal 11 Oktober 2011 dari Notaris Andalia Farida, S.H., M.H. Jakarta PT Pembangunan Jaya, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT Jakarta Propertindo mendirikan PT KEKMJ yang berkedudukan di Jakarta Pusat, dengan jumlah 20.000 lembar saham, dengan nilai nominal lembar saham sebesar Rp1.000.000 dengan persentase kepemilikan Jakarta PT Pembangunan Jaya sebesar 50%, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk sebesar 25% dan PT Jakarta Propertindo sebesar 25%. PT KEKMJ merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan dan jasa.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 30 September 2017 dan 31 Desember 2016:

	<u>30 Sept 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Jumlah Agregat Aset	2,497,104,716,356	1,525,177,927,054
Jumlah Agregat Liabilitas	279,988,684,426	8,991,949,896
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	46,555,116,053	34,407,013,494
Jumlah Agregat Laba Tahun Berjalan	50,871,210,150	27,208,545,850

**14. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

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

PT Jaya Bowling Indonesia merupakan perusahaan penyedia dan pengelola sarana olahraga yang dilaksanakan melalui unit bisnisnya, Jaya Bowling. Kepemilikan saham perusahaan ini menunjukkan Perseroan menguasai 16,75% saham perusahaan, dan sisanya dikuasai oleh Internasional Bowling Limited dan PT Seven Seas Finance & Trade Corporation, masing-masing sebesar 66,67% dan 16,58%.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**15. Aset Real Estat**

	<b>30 Sept 17</b>	<b>31 Des 16</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Tanah	207,702,773,232	208,813,291,483
Rumah dan Apartemen	44,150,262,945	45,392,915,341
<b>Jumlah</b>	<b>251,853,036,178</b>	<b>254,206,206,824</b>

a. Mutasi tanah :

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 Sept 2017	208,813,291,483	-	(1,110,518,251)	-	207,702,773,232
31 Des 2016	188,363,311,960	13,491,621,888	(2,725,055,981)	9,683,413,709	208,813,291,483

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

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

Lokasi	30 Sept 17		31 Des 16	
	Luas Tanah m <sup>2</sup>	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m <sup>2</sup>	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	284,963	166,878,298,722	285,179	167,874,114,305
Ancol Barat	6,401	20,400,409,455	6,514	20,515,112,123
Marunda	26,957	18,446,793,518	26,957	18,446,793,518
Tugu Permai	11,855	1,830,340,938	11,855	1,830,340,938
Sunter	1,585	146,930,599	1,585	146,930,599
	<b>331,761</b>	<b>207,702,773,232</b>	<b>332,090</b>	<b>208,813,291,483</b>

- Reklamasi Pantai Ancol Barat merupakan bagian dari pelaksanaan reklamasi Pantai Utara Jakarta. Izin pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat didasarkan pada:
  - Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 52 tahun 1995 tanggal 13 Juli 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta;
  - Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2976/-1.711.5 tanggal 26 September 2000 tentang dapat dimulainya pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 60 ha, dengan terlebih dahulu memperoleh izin teknis reklamasi dengan instansi terkait dan penyesuaian kembali AMDAL proyek reklamasi yang disetujui Komisi Pusat AMDAL Bapedal;
  - Surat Komisi AMDAL No. 01/-1.777.6 tanggal 29 Mei 2001 mengenai Rekomendasi Updating Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) /Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Reklamasi Ancol Barat diberitahukan antara lain bahwa sesuai sidang Komisi AMDAL DKI Jakarta tanggal 18 Mei 2001 maka updating RKL dan RPL tersebut dinyatakan cukup lengkap dan disetujui Komisi AMDAL DKI Jakarta; dan
  - Keputusan Menteri Perhubungan No. KP.31 tahun 2003 tanggal 20 Januari 2003 tentang Pemberian Izin Reklamasi Pantai di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Umum Tanjung Priok, DKI Jakarta kepada Perusahaan.
- Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.600 masing-masing pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Chubb Indonesia, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi Sampo Indonesia, PT Asuransi Wahana Tata, PT Asuransi QBE Pool Indonesia dan PT Asuransi Tokio Marine, yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko kebakaran dan bencana alam dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp34.066.450.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 Sept 2017	45,392,915,341	8,297,779,609	(9,540,432,005)	--	44,150,262,945
31 Des 2016	112,103,287,379	33,118,904,705	(46,781,979,616)	(53,047,297,099)	45,392,915,341

Reklasifikasi rumah dan apartemen pada tahun 2016 merupakan koreksi atas pembatalan pembelian Apartemen Northland.

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

Lokasi	30 Sept 17		31 Des 2016	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Pademangan	30	26,879,873,770	51	25,702,788,756
Ancol Timur	5	15,641,695,116	5	15,641,695,116
Ancol Barat	8	1,628,694,152	10	4,048,431,469
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>44,150,263,038</b>	<b>66</b>	<b>45,392,915,341</b>

**16. Properti Investasi**

	30 Sept 2017			
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Reklasifikasi Rp	30 Juni Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>				
Tanah	4,523,171,272	--	--	4,523,171,272
Bangunan	285,068,302,683	--	--	285,068,302,683
Sarana dan Prasarana	25,318,093,288	--	--	25,318,093,288
Jumlah	314,909,567,243	--	--	314,909,567,243
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				
Bangunan	35,248,299,573	6,575,744,279	--	41,824,043,852
Sarana dan Prasarana	10,024,292,819	1,885,150,855	--	11,909,443,674
Jumlah	45,272,592,392	8,460,895,134	--	53,733,487,526
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>269,636,974,851</b>			<b>261,176,079,717</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

Tidak terdapat penambahan properti investasi pada periode sampai dengan 30 September 2017.

Sampai dengan periode 30 September 2017 dan 31 Desember 2016, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap.

Sampai dengan periode 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp2.397.064.455 dan Rp2.412.481.142.

Beban penyusutan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp8.460.895.134 dan Rp2.779.768.868.

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 sebesar Rp2.195.498.667 dan Rp2.047.124.216.

Sebelum terjadi penambahan aset pada tahun 2015 dan 2014, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan penilai independen KJPP Maulana, Andesta dan Rekan pada tanggal 25 Juli 2013 adalah sebesar Rp293.782.322.000. Manajemen berpendapat tidak terdapat perubahan yang signifikan dalam nilai wajar aset per 30 Juni 2016.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**17. Aset Tetap**

	30 Sept 2017				30 Sept Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	11,394,824,029	3,572,800,000	--	--	14,967,624,029
Bangunan	670,099,086,592	--	137,439,148	--	669,961,647,444
Sarana dan Prasarana	698,905,841,517	--	802,887,046	--	698,102,954,471
Mesin dan Perlengkapan	689,173,289,689	2,472,389,765	2,556,570,044	12,195,837,500	701,284,946,910
Peralatan	61,310,556,684	133,730,000	80,777,900	--	61,363,508,784
Kendaraan	6,482,430,700	--	--	--	6,482,430,700
Kapal	4,426,478,635	--	--	--	4,426,478,635
Binatang	3,275,618,640	--	--	--	3,275,618,640
Sub Jumlah	2,145,068,126,486	6,178,919,765	3,577,674,138	12,195,837,500	2,159,865,209,613
Aset Dalam Penyelesaian	712,955,281,224	229,949,475,126	--	(12,195,837,500)	930,708,918,850
Beban Penurunan Nilai Aset dalam Penyelesaian	--	--	--	--	--
Jumlah Biaya Perolehan	<u>2,858,023,407,710</u>	<u>236,128,394,891</u>	<u>3,577,674,138</u>	<u>--</u>	<u>3,090,574,128,463</u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	265,204,573,359	27,351,166,513	131,334,700	--	292,424,405,172
Sarana dan Prasarana	470,943,086,160	24,139,664,122	797,963,222	--	494,284,787,060
Mesin dan Perlengkapan	457,396,509,465	30,782,112,342	2,087,285,990	--	486,091,335,817
Peralatan	57,352,140,281	1,293,928,960	80,777,900	--	58,565,291,341
Kendaraan	5,489,178,092	205,526,949	--	--	5,694,705,041
Kapal	3,984,155,037	65,093,337	--	--	4,049,248,374
Binatang	2,537,175,140	451,712,625	--	--	2,988,887,765
Jumlah	<u>1,262,906,817,534</u>	<u>84,289,204,848</u>	<u>3,097,361,812</u>	<u>--</u>	<u>1,344,098,660,570</u>
Beban Penurunan Nilai Aset	321,600,000	--	--	--	321,600,000
Beban Penurunan Nilai ADP	29,579,074,231	--	--	--	29,579,074,231
<b>Nilai Tercatat</b>	<b><u>1,565,215,915,945</u></b>				<b><u>1,716,574,793,662</u></b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2017 Rp	2016 Rp
<b>Pemilikan Langsung</b>		
Beban Langsung (Catatan 31)	80,765,969,997	50,524,892,271
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32)	3,523,234,851	2,749,478,150
<b>Jumlah</b>	<u><b>84,289,204,848</b></u>	<u><b>53,274,370,421</b></u>

Penambahan aset tetap sebagian besar berasal dari penyelesaian pekerjaan Kereta Sato-Sato Taman Impian dan pengakuan aset tanah Pulau Kayu Angin Melintang, atas pengampunan pajak Nomor : KET-643/PP/WPJ.07/2017.

Aset Dalam Penyelesaian Per 30 September 2017 terdiri dari belanja investasi sektor properti, renovasi Sarana Prasarana Unit Rekreasi, Pengembangan Pantai, Wahana Sato-Sato, Wahana Indoor *Haunted Coaster* Dunia Fantasi.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada periode 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp60.350.306.203 dan Rp28.889.919.737.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Hasil Penjualan Aset Tetap	255,150,000	656,263,993
Nilai Buku Tercatat	(480,312,325)	(591,072,917)
<b>Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih</b>	<b><u>(225,162,325)</u></b>	<b><u>65,191,076</u></b>

Pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Chubb Indonesia, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi Sampo Indonesia, PT Asuransi Wahana Tata, PT Asuransi QBE Pool Indonesia dan PT Asuransi Tokio Marine, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian, dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

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

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan. Pada tahun 2017 perusahaan mengkonversikan asuransi dari bentuk US Dollar ke Rupiah sesuai dengan edaran BI tentang kewajiban penggunaan Rupiah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

**18. Aset Lain-lain**

	<u>30 Sept 2017</u>	<u>31 Des 2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	23,503,298,509	23,503,298,509
Hak atas tanah	13,066,850,118	13,066,850,118
Jumlah	36,570,148,627	36,570,148,627
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	(29,046,069,944)	(27,993,506,172)
Sub Jumlah	7,524,078,683	8,576,642,455
Lain-lain	3,309,607,116	4,479,440,730
<b>Jumlah</b>	<b><u>10,833,685,799</u></b>	<b><u>13,056,083,185</u></b>

- a. Perangkat lunak komputer dan lisensi film diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 3 (tiga) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp1.052.563.772 dan Rp796.899.008 dibukukan sebagai beban amortisasi pada beban pokok pendapatan dan beban langsung.
- 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 ditanggihkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB. Beban Tanggihan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp14.986.660 dan Rp19.982.220, dibukukan pada beban umum dan administrasi.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**19. Utang Usaha**

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pihak Berelasi</b>		
KSO Pembangunan Jaya Property	2,113,624,592	22,581,769,803
PT Arkonin	809,000,000	45,000,000
PT Jaya Teknik Indonesia	160,694,773	220,203,019
PT Jaya Gas Indonesia	8,857,000	8,857,000
PT Seabreez Indonesia	4,465,500	--
PT Mitsubishi Jaya Elevator	4,145,716	4,145,716
Jumlah	<u>3,100,787,581</u>	<u>22,859,975,538</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Artha Kreasi Utama	6,797,978,705	5,351,563,193
PT Tunas Jaya Sanur	6,703,750,068	--
PT Mitra Garda Perkasa	5,607,514,461	5,865,628,497
PT Tidar Utara Utama Teknika	4,277,356,790	4,841,401,457
PT Bina Mitra Indosejahtera	4,172,043,439	--
PT Permata Indo Sejahtera	3,333,171,881	--
PT Media Prima Solutions	2,462,895,383	2,030,057,061
PT Citra Mutia Mandiri	2,320,179,415	--
PT Aries Trioganda Pratama	2,153,547,009	--
Koperasi Karyawan PT Pembangunan Jaya Ancol	1,952,676,241	--
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	1,939,750,000	1,842,762,500
PT Fortune Indonesia	1,540,523,400	5,357,368,385
PT Sinar Jenih Sarana	330,623,355	3,084,285,284
PT Acset Indonusa	--	2,375,337,273
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	29,166,712,625	40,523,336,965
Jumlah	<u>72,758,722,773</u>	<u>71,271,740,615</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>75,859,510,354</b></u>	<u><b>94,131,716,153</b></u>

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

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	35,728,462,561	77,791,736,761
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	23,400,133,638	5,013,796,296
31 s/d 60 hari	698,386,191	743,544,886
61 s/d 90 hari	1,070,874,183	738,150,386
> 90 hari	14,961,653,781	9,844,487,824
<b>Jumlah</b>	<u><b>75,859,510,354</b></u>	<u><b>94,131,716,153</b></u>

Hutang PT Tunas Jaya Sanur per 30 September 2017 Rp6.703.750.068 merupakan hutang atas transaksi pembangunan Hunian Unit Coasta Villa Residence Ancol Timur.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**20. Utang Lain-lain**

	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap	60,350,306,203	53,269,329,208
Dividen	5,707,832	--
<b>Jumlah</b>	<b>60,356,014,035</b>	<b>53,269,329,208</b>

	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
Pihak Berelasi/ Related Parties		
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	8,543,623,830	10,080,212,912
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	122,000,000	12,000,000
PT Jaya Teknik Indonesia	--	6,822,000
PT Arkonin	45,000,000	--
<b>Jumlah</b>	<b>8,710,623,830</b>	<b>10,099,034,912</b>

Pihak Ketiga/ Third Parties		
PT Karya Prima Sima	5,080,224,617	--
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	5,029,073,603	5,029,073,603
PT Swarna Jaya Sejahtera	4,264,979,034	--
CV Bogowonto Putra	1,761,624,248	2,366,015,712
PT Arkananta Anja Kamayangan	1,348,319,996	1,553,360,593
PT Yudi Diana Lestari	1,244,802,811	--
PT Bintang Tenda Membran	1,185,750,000	--
PT Profindo Multi Dinamika	1,154,230,000	--
PT Aries Trioganda Pratama	1,124,243,256	--
CV Istana Timur Tekhnik	1,122,694,210	--
PT Zania Rosmita Pratama	109,939,272	1,266,213,980
PT Septian Ekajaya	--	--
PT Bintang Para Pradana	--	--
PT Trifer Lestari	--	--
PT Pratama Bumi Sentosa	--	1,851,061,109
PT Fadhillah Amanat Abadi	--	1,094,379,822
PT Karya Mandiri Internusa	--	1,073,688,000
PT Utama Karya (Persero)	--	4,692,838,626
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	28,219,509,183	24,243,662,851
<b>Jumlah</b>	<b>51,645,390,230</b>	<b>43,170,294,296</b>
<b>Jumlah</b>	<b>60,356,014,061</b>	<b>53,269,329,208</b>

**21. Beban Akrua**

	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp
Bonus dan Tantiem	42,930,926,034	28,686,984,527
Operasional	35,716,529,854	43,563,957,380
Jasa Profesional	12,474,300,613	757,146,697
Gaji	3,646,372,261	1,254,430,805
Operasional Asosiasi	1,868,818,176	5,956,934,420
Lain-lain	8,092,199,276	6,458,328,245
<b>Jumlah</b>	<b>104,729,146,214</b>	<b>86,677,782,074</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Beban akrual lain-lain periode 30 September 2017 dan 2016 masing-masing terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung.

**22. Utang Bank**

	<b>30 Sept 17</b>	<b>31 Des 16</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	139,571,673,321
PT Bank DKI	298,450,000,000	300,000,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>298,450,000,000</b>	<b>439,571,673,321</b>
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(298,450,000,000)	(390,000,000,000)
<b>Utang Bank Jangka Panjang</b>	<b>--</b>	<b>49,571,673,321</b>

- a. Pada tahun 2013, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus II (PTK II) untuk modal kerja maupun belanja modal dengan maksimum limit sebesar Rp200.000.000.000 dari Bank Mandiri. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 8,50% per tahun, dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 September 2017. Pinjaman ini dijamin dengan aset berupa tanah dan bangunan di atasnya milik Perusahaan yang berlokasi masing-masing di area Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol (Atlantis Water Adventure dan Dunia Fantasi) yang merupakan bagian dari aset tetap Perusahaan (Catatan 17). Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus I. Saldo pinjaman PTK II tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar NIHIL dan Rp115.000.000.000.
- b. Pada tahun 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman baru dari Bank Mandiri berupa Kredit Modal Kerja dengan limit sebesar Rp50.000.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun sejak perjanjian kredit ditandatangani dan Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus dengan maksimum limit sebesar Rp100.000.000.000, dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Januari 2019. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 10,00% pertahun. Pinjaman ini dijamin dengan aset berupa tanah dan bangunan di atasnya yaitu Dunia Fantasi dan Gelanggang Renang milik Perusahaan (Catatan 17). Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus II.

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

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

Atas fasilitas pinjaman tersebut terdapat batasan-batasan yang tidak diperkenankan dilakukan oleh Perusahaan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri antara lain:

- memperoleh atau memberikan pinjaman, dari atau kepada pihak lain, kecuali dalam rangka kegiatan usaha normal sehari-hari sepanjang total pinjaman terhadap modal masih ter-cover dalam *financial covenant* mengenai *leverage ratio* yaitu perbandingan jumlah liabilitas terhadap *total net worth* < 200% dan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) yaitu perbandingan antara *Earning Before Income Tax, Depreciation and Amortization* (EBITDA) terhadap kewajiban bunga dan kewajiban angsuran pokok yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun > 1,2 kali;

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- mengikat diri sebagai penjamin atau menjaminkan aset perusahaan kepada pihak lain, kecuali bila tidak melanggar *financial covenant* mengenai *leverage ratio* dan DSCR;
  - melakukan transaksi merger atau akuisisi; perubahan pemegang saham pengendali; dan
  - menurunkan modal dasar atau modal disetor oleh Perusahaan.
- c. Pada tahun 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman baru dari Bank DKI berupa Kredit Modal Kerja dengan limit sebesar Rp300.000.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun sejak perjanjian kredit ditandatangani dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan tahun 2017. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7.75% per tahun untuk kredit senilai Rp250.000.000.000 dan suku bunga sebesar 9.25% per tahun untuk kredit senilai Rp50.000.000.000.

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

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

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

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

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

Perusahaan mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pelunasan fasilitas kredit yang telah disetujui oleh Bank DKI. Jangka waktu peminjaman berlaku 12 bulan sejak jatuh tempo tanggal 22 September 2017, dengan suku bunga 9% pertahun. Atas fasilitas perpanjangan kredit ini Perusahaan dikenai biaya provisi dan administrasi yang sudah dibayarkan pada bulan September 2017.

### 23. Utang Obligasi

	30 Sept 17 Rp	31 Des 16 Rp
Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012	200,000,000,000	200,000,000,000
Obligasi Berkelanjutan Tahap I Jaya Ancol 2016	300,000,000,000	300,000,000,000
Biaya Emisi Obligasi	(6,434,049,116)	(6,434,049,116)
Akumulasi Amortisasi	3,544,347,628	2,246,989,696
<b>Jumlah</b>	<b>497,110,298,512</b>	<b>495,812,940,580</b>
<i>Dikurangi:</i> Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(199,894,551,206)	(199,544,769,842)
<b>Obligasi Jangka Panjang - Bagian yang Jatuh Tempo Setelah Satu Tahun</b>	<b>297,215,747,306</b>	<b>296,268,170,738</b>

#### Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016

Pada tanggal 20 September 2016, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016. Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp300.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp250.000.000.000 dan 8,5% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp50.000.000.000 (Rupiah penuh). Jangka waktu penyelesaian obligasi yaitu 3 (tiga) tahun untuk Obligasi Seri A dan 5 (lima) tahun untuk Obligasi Seri B, dan masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2019 dan 29 September 2021.

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Tahap I tahun 2016, Pefindo memberikan peringkat id AA- (*Double A Minus*) yang berarti kemampuan obligator yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012

Pada tanggal 17 Desember 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam-LK) untuk menerbitkan Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012.

Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp300.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,1% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp100.000.000.000 dan 8,4% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp200.000.000.000 (Rupiah penuh). Jangka waktu penyelesaian obligasi yaitu 3 (tiga) tahun untuk Obligasi Seri A dan 5 (lima) tahun untuk Obligasi Seri B, dan masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 27 Desember 2015 dan 27 Desember 2017.

Berdasarkan hasil pemeringkatan yang dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) untuk periode 16 Juni 2016 sampai dengan 1 September 2017 tentang pemeringkatan atas Obligasi II Jaya Ancol tahun 2012, Pefindo memberikan peringkat id AA- (*Double A Minus*) yang berarti kemampuan obligator yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

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

	<b>30 Sept 17</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	32,096,332,112	79,871,861,519
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	282,190,737,021	291,304,388,418
Proyek Ancol Beach City	194,215,437,333	201,480,207,345
Uang Titipan	16,769,360,327	7,207,113,061
Sponsor	18,314,924,849	7,196,303,720
Lain-lain	18,334,110,935	2,470,907,208
Jumlah	561,920,902,576	589,530,781,271
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(132,539,119,600)	(143,208,204,434)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>429,381,782,977</b>	<b>446,322,576,837</b>

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**25. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya**

	<b>30 Sept 2017</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Jaminan Penyewa	11,548,533,794	11,950,477,753
Jaminan Pengunjung	242,067,828	1,101,271,388
Deposit Lainnya	50,000,000	50,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>11,840,601,622</b>	<b>13,101,749,141</b>

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

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

**26. Liabilitas Imbalan Pascakerja**

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 670 dan 701 pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai undang-undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar (*long leaves*). (**PSAK 18 dan PSAK 24**)

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	<b>30 Sept 17</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	83,265,508,727	90,439,335,473
Biaya Jasa Lalu yang Belum Diakui	--	--
<b>Liabilitas Imbalan Pascakerja</b>	<b>83,265,508,727</b>	<b>90,439,335,473</b>

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

	<b>30 Sept 17</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Saldo Awal Aset	90,439,335,473	82,742,966,538
Efek Dari Penerapan Awal PSAK-24 Revisi 2013	--	--
Pendanaan Dana DPLK	(16,500,000,000)	--
Pembayaran Manfaat	(1,366,940,440)	(8,673,224,107)
Beban Tahun Berjalan (Catatan 32)	10,693,113,694	11,723,777,667
Kerugian Komprehensif lain	--	4,624,102,964
Koreksi Saldo Awal	--	21,712,411
<b>Saldo Akhir</b>	<b>83,265,508,727</b>	<b>90,439,335,473</b>

Pada bulan Mei 2017 Perusahaan telah menempatkan dana sebesar Rp16.500.000.000 pada DPLK BNI program pensiun untuk kompensasi pesangon pegawai.

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	<b>30 Sept 17</b>	<b>31 Des 2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Beban Komprehensif Lain - Awal Periode	27,640,991,774	28,830,591,456
Beban Komprehensif Lain - Periode Berjalan	--	37,814,008
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	(1,227,413,690)
<b>Beban Komprehensif Lain - Akhir Periode</b>	<b>27,640,991,774</b>	<b>27,640,991,774</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

**2016**

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

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

Risiko Tingkat Bunga

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

Risiko Gaji

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

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

**27. Modal Saham**

Nama Pemegang Saham	30 Sept 2017 dan 31 Des 2016		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	1,151,999,998	71.9999999%	287,999,999,500
Jumlah	1,151,999,999	72.0000000%	288,000,000,000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	288,099,998	18.0099999%	72,024,999,500
Jumlah	288,099,999	18.0100000%	72,025,000,000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%, Saham Seri C)	159,900,000	9.9900000%	39,975,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>1,599,999,998</b>	<b>100.0000000%</b>	<b>400,000,000,000</b>

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

1. Saham Seri A

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

2. Saham Seri B

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

3. Saham Seri C

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

**28. Tambahan Modal Disetor**

	31 Sept 2017			
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Selisih Aset dan Liabilitas	Nilai Tambahan Modal Disetor Tercatat Akhir Tahun
	Rp	Rp	Rp	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
Pengakuan Aset atas Pengampunan Pajak Per 30 Sept 2017	--	--	6,081,704,230	6,081,704,230
<b>Jumlah</b>	<b>42,000,000,000</b>	<b>(5,290,767,000)</b>	<b>6,081,704,230</b>	<b>42,790,937,230</b>

Per 30 September 2017 perusahaan telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan dan beberapa entitas anak (Catatan 8.e), dengan rincian sebagai berikut :

- PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk senilai Rp3.695.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-643/PP/WPJ.07/2017;
- PT Taman Impian Jaya Ancol senilai Rp2.029.744.230 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16930/PP/WPJ.21/2017;
- PT Seabreeze senilai Rp194.060.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16927/PP/WPJ.21/2017;
- PT Jaya Ancol senilai Rp88.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-13083/PP/WPJ.21/2017;
- PT Sarana Tirta Utama senilai Rp74.500.000 sesuai Surat keterangan pengampunan Pajak Nomor KET-13082/PP/WPJ.21/2017.

	31 Des 2016		
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Nilai Tambahan Modal Disetor Tercatat Akhir Tahun
	Rp	Rp	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
<b>Jumlah</b>	<b>42,000,000,000</b>	<b>(5,290,767,000)</b>	<b>36,709,233,000</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**29. Kepentingan Nonpengendali**

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

	30 Sept 2017					
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan	Penambahan (Pengurangan) Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	4.41%	954,851,955	(195,637,840)	--	--	759,214,115
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	13,571,803,518	(307,937,344)	--	--	13,263,866,174
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	115,098,100,214	5,824,752,126	8,200,000,000	--	129,122,852,340
<b>Jumlah</b>		<b>129,624,755,687</b>	<b>5,321,176,942</b>	<b>8,200,000,000</b>	<b>--</b>	<b>143,145,932,629</b>

	31 Des 2016					
	Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan	Penambahan (Pengurangan) Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	4.73%	1,081,510,183	(120,992,830)	40,402	(5,705,800)	954,851,955
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	13,618,560,317	(46,756,799)	--	--	13,571,803,518
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	91,829,995,774	23,268,104,440	--	--	115,098,100,214
<b>Jumlah</b>		<b>106,530,066,274</b>	<b>23,100,354,811</b>	<b>40,402</b>	<b>(5,705,800)</b>	<b>129,624,755,687</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**30. Pendapatan Usaha**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pendapatan Real Estat</b>		
Tanah dan Bangunan	19,276,408,394	46,896,072,010
Jumlah	<u>19,276,408,394</u>	<u>46,896,072,010</u>
<b>Pendapatan Tiket</b>		
Wahana Wisata	426,953,956,047	426,053,716,465
Pintu Gerbang	199,839,055,500	180,180,573,000
Kapal	943,461,516	1,223,390,342
Jumlah	<u>627,736,473,063</u>	<u>607,457,679,807</u>
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>		
Restoran	27,281,023,346	41,453,501,209
Kamar	17,556,782,490	16,185,935,483
Jumlah	<u>44,837,805,836</u>	<u>57,639,436,692</u>
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	82,200,379,283	64,011,871,525
Barang Dagangan	24,319,582,972	28,374,752,104
Sponsor	23,367,331,462	24,891,560,344
Pengelolaan Perumahan	15,586,199,211	13,561,279,331
Logistik Acara	15,604,391,791	--
Loker dan Permainan	8,705,644,167	11,118,064,042
Uang Sandar dan Iuran	4,790,569,374	4,315,035,788
Pertunjukan Keliling	3,406,591,426	2,881,425,911
Bagi Hasil	1,518,059,240	1,334,104,923
Lain-lain	1,510,614,390	1,238,254,685
Jumlah	<u>181,009,363,317</u>	<u>151,726,348,653</u>
Jumlah	<u>872,860,050,610</u>	<u>863,719,537,162</u>
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<u>(1,251,738,148)</u>	<u>(515,831,519)</u>
<b>Jumlah Pendapatan Bersih</b>	<b><u>871,608,312,462</u></b>	<b><u>863,203,705,643</u></b>

Pendapatan yang memberikan kontribusi terbesar bagi perusahaan adalah Pendapatan Tiket yaitu Wahana Wisata yang diantaranya Atlantis, Gelanggang Samudera, Taman dan Pantai, Dunia Fantasi, Sea World dan Ecopark.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**31. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>		
Barang Dagangan	20,000,098,980	17,741,922,647
Tanah dan Bangunan	10,650,950,163	26,648,309,475
Jumlah	<u>30,651,049,143</u>	<u>44,390,232,122</u>
<b>Beban Langsung</b>		
Penyusutan dan amortisasi	89,226,865,116	84,021,392,767
Gaji dan Upah	66,890,313,520	69,479,621,237
Pajak Hiburan	62,772,113,486	60,612,557,356
Sub Kontrak Tenaga Kerja	57,915,815,072	54,082,125,093
Pemeliharaan	49,872,764,678	61,085,782,074
Telepon, Listrik dan Air	45,566,780,538	40,896,053,336
Penyelenggaraan Pertunjukan	15,287,086,804	12,261,917,415
Sewa Lahan	11,358,448,091	8,535,640,911
Makanan dan Minuman	7,484,417,247	8,521,486,065
Alat Kerja dan Operasi	8,159,320,211	8,043,605,622
Kantor Unit	5,962,195,735	3,925,001,571
Logistik Acara	3,697,041,863	--
Perjalanan dan Survey	2,141,460,731	1,630,259,353
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	1,472,531,077	3,404,899,644
Jumlah	<u>427,807,154,169</u>	<u>416,500,342,444</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>458,458,203,312</b></u>	<u><b>460,890,574,566</b></u>

**32. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Penjualan</b>		
Promosi dan Penjualan	28,173,355,625	30,118,260,820
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Gaji dan Upah	61,921,488,075	58,671,024,247
Pajak Bumi dan Bangunan	37,658,827,606	60,583,640,629
Imbalan Kerja	10,693,113,695	10,026,197,071
Jasa Profesional	6,387,079,357	4,908,519,538
Asuransi	3,965,277,043	5,459,504,954
Humas dan Jamuan Tamu	4,109,243,318	4,370,588,257
Penyusutan	3,523,234,851	4,118,499,832
Pemeliharaan	4,239,121,864	4,391,488,567
Pendidikan dan Pelatihan	2,306,229,016	1,870,767,518
Transportasi dan Perjalanan Dinas	1,649,939,547	1,467,729,171
Kantor	1,288,985,447	931,274,983
Kenikmatan Karyawan	1,532,260,219	1,539,659,937
Telepon, Listrik dan Air	588,933,883	833,942,946
Representasi	22,316,764	405,294,500
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	2,103,955,171	2,829,545,179
Jumlah	<u>141,990,005,856</u>	<u>162,407,677,329</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>170,163,361,481</b></u>	<u><b>192,525,938,149</b></u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**33. Pendapatan Lainnya**

	<u>2017</u> Rp	<u>2016</u> Rp
<b>Pendapatan Lainnya</b>		
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	7,099,769,997	7,099,769,997
Pemulihan Piutang Usaha	993,810,361	906,961,498
Pendapatan Ganti Rugi	--	--
Pendapatan (Beban) Klaim Asuransi	(475,913,453)	(11,880,292)
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp500 juta)	77,536,890	1,819,931,900
<b>Jumlah</b>	<b><u>7,695,203,796</u></b>	<b><u>9,814,783,103</u></b>

**34. Beban Lain - Lain**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beban Emisi Obligasi dan Provisi	(1,322,154,879)	(386,903,985)
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	(4,594,754,609)	(15,068,921,366)
<b>Jumlah</b>	<b><u>(5,916,909,488)</u></b>	<b><u>(15,455,825,351)</u></b>

**35. Beban Keuangan**

	<u>2017</u> Rp	<u>2016</u> Rp
Bunga Bank	21,994,293,059	15,351,364,774
Bunga Obligasi	30,862,499,995	12,330,790,708
<b>Jumlah</b>	<b><u>52,856,793,054</u></b>	<b><u>27,682,155,482</u></b>

**36. Laba Per Saham**

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

	<u>2017</u> Rp	<u>2016</u> Rp
Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	159,273,163,325	113,699,218,778
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar	1,599,999,996	1,599,999,996
Laba per Saham Dasar/ Dilusian	100	71

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

**37. Dividen dan Cadangan Umum**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 24 Mei 2017 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 82 tanggal 24 Mei 2017 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2016 sebesar 37.91% dari laba bersih tahun buku 2016 atau sebesar Rp31 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp49.599.999.938 yang telah dibayarkan di tahun 2017 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.308.246.050.

Saldo laba ditentukan penggunaannya per 30 September 2017 adalah sebesar Rp34.175.432.722. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 23 Juni 2016 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 70 tanggal 23 Juni 2016 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2015 sebesar 38% dari laba bersih tahun buku 2015 atau

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

sebesar Rp69 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp110.399.999.862 yang telah dibayarkan di tahun 2016 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp2.908.605.717. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp32.867.186.672.

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

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

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Sifat Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- a. Pekerjaan struktur, *plumbing*, dan *fasade* Ancol Northland Residence dan pembuatan Tanggul *Disposal Site* (Tanggul Barat) Ancol Timur dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk dicatat sebagai utang usaha pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp8.543.623.830 dan NIHIL.
- b. Pekerjaan mekanikal dan elektrikal Ecovention Hall Ecopark Ancol dan pekerjaan utilitas The Bukit Ancol Barat yang dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Teknik Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 sebesar Rp160.694.773 dan Rp220.203.019 (Catatan 19).
- c. Pengadaan dan pemasangan *escalator* dan *elevator* untuk *Exhibition Hall* Ecopark dan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan *escalator* dan *elevator* dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator yang dicatat sebagai utang usaha pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp126.145.716 dan Rp4145.716 (Catatan 19).
- d. Pengadaan bahan bakar LPG untuk unit usaha Putri Duyung Ancol dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada periode 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 sebesar Rp8.857.000 (Catatan 19).
- e. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dilakukan dengan PT Arkonin dicatat sebagai utang usaha pada 30 September 2017 sebesar Rp854.000.000 dan 31 Desember 2016 sebesar Rp45.000.000 (Catatan 19).
- f. Penyewaan lahan parkir di Wahana Dufan antara PT TIJA dengan PT Philindo dicatat pada pos beban akrual operasional pada periode 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp1.210.000.000 dan Rp550.000.000 (Catatan 21).
- g. Penyewaan kantor di Ecovention Hall Ocean Ecopark oleh Bank DKI dicatat oleh PT TIJA sebagai pendapatan usaha pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp416.627.442 dan Rp589.693.206 (Catatan 30).
- h. Penggantian biaya proyek Kondominium, sesuai dengan *addendum* II kepada KSO Pembangunan Jaya Property dicatat sebagai utang usaha per 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing – masing sebesar Rp2.113.651.604 dan Rp15.693.901.698 (Catatan 19).
- i. Penerbitan Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) dari Perusahaan kepada PT Jakarta Propertindo dilakukan berdasarkan Perjanjian Penerbitan SUWT tanggal 17 September 2012 yakni tanggal ditandatanganinya Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) oleh PT Jakarta Tollroad Development (JTD) dan Badan Pengusahaan Jalan Tol (BPJT) atau diperolehnya persetujuan instansi yang berwenang atas perolehan saham hasil penukaran tersebut. SUWT dapat ditukar menjadi 650 lembar saham dari 3.219 saham seri C JTD pada saat terpenuhinya persyaratan penukaran tersebut. Penerbitan SUWT dengan nomor Sertifikat SUWT-1 tersebut memiliki jangka waktu satu tahun sejak tanggal penerbitan SUWT dan dengan tingkat bunga sebesar nol persen. Pada tanggal 30 September 2017 SUWT tersebut bernilai Rp4.265.465.100

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

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.03-0062752

- j. Pembelian Air PT Jakarta Propertindo kepada PT Sarana Tirta Utama, dicatat perusahaan sebagai utang usaha pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp100.400 dan Rp3.881.234

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

	30 Sept 2017 Rp	31 Des 2016 Rp	30 Sept 2017 %	31 Des 2016 %	Keterangan
<b>Aset</b>					
Kas dan Setara Kas	24,131,419,846	58,439,100,642	0.65%	0.70%	% dari total aset
Piutang Lain-lain	--	2,639,041,096	--	--	
<b>Liabilitas</b>					
Utang Usaha	3,100,787,581	32,963,475,950	0.18%	1.70%	% dari total liabilitas
Utang Lain-Lain	8,710,623,830	10,099,034,912	0.50%	0.52%	% dari total liabilitas
<b>Beban</b>					
Beban Usaha	416,627,442	126,250,741	0.29%	0.56%	% dari total beban
<b>Pendapatan</b>					
Pendapatan Usaha	33,419,080	33,419,080	0.00%	0.03%	% dari total Pendapatan

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada periode 30 September 2017 dan 31 Desember 2016, masing-masing sebesar Rp1.626.421.500 dan Rp5.151.275.937.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 30 September 2017 dan 31 Desember 2016, masing-masing sebesar Rp7.824.900.050 dan Rp18.829.777.684.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

### 39. Segmen Operasi

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

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

30 Sept 2017 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
<b>Pendapatan dari</b>					
<b>Pelanggan Eksternal</b>	<b>750,185</b>	<b>60,570</b>	<b>82,619</b>	<b>(21,766)</b>	<b>871,608</b>
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	363,070	9,539	46,922	21,766	441,298
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(28,147)
<b>Laba Kotor</b>					<b>413,150</b>
Pendapatan Bunga					28,617
Pendapatan Lainnya					7,695
Beban Umum dan Administrasi					(141,990)
Beban Penjualan					(28,173)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					(225)
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					24
Beban Lain-lain - Bersih					(5,917)
Jumlah Beban Usaha					(139,968)
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>273,182</b>
Beban Pajak Final					(9,843)
Beban Keuangan					(52,857)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					1,181
Bagian Laba Entitas Asosiasi					18,919
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					230,582
Beban Pajak Penghasilan					(65,988)
Laba Bersih Tahun Berjalan					164,594
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					--
Total Laba Komprehensif Lainnya					164,594
Kepentingan Non Pengendali					5,321
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1,176,962	1,240,051	83,852	(1,670,541)	830,324
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2,876,969
<b>Total Aset</b>					<b>3,707,293</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	162,047	532,270	23,146	(115,599)	601,864
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1,148,121
<b>Total Liabilitas</b>					<b>1,749,985</b>
Pengeluaran Modal					236,128
Penyusutan dan Amortisasi					149,790
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					10,693

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

30 Sept 2016 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
<b>Pendapatan dari Pelanggan Eksternal</b>	<b>696,624</b>	<b>83,575</b>	<b>104,540</b>	<b>(21,535)</b>	<b>863,204</b>
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	321,011	19,678	65,063	21,535	427,286
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(24,973)
<b>Laba Kotor</b>					<b>402,313</b>
Pendapatan Bunga					8,768
Pendapatan Lainnya					9,815
Beban Umum dan Administrasi					(162,408)
Beban Penjualan					(30,118)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					65
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(1,229)
Beban Lain-lain - Bersih					(15,456)
Jumlah Beban Usaha					(190,563)
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>211,750</b>
Beban Pajak Final					(17,416)
Beban Keuangan					(27,682)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(824)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					2,898
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					168,727
Beban Pajak Penghasilan					(55,540)
Laba Bersih Tahun Berjalan					113,187
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak					(10,056)
Total Laba Komprehensif Lainnya					<b>103,130</b>
Kepentingan Non Pengendali					(512)
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1,070,454	1,243,677	83,143	(1,400,789)	996,485
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2,772,066
<b>Total Aset</b>					<b>3,768,551</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	116,306	628,134	24,024	(124,696)	643,768
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1,296,671
<b>Total Liabilitas</b>					<b>1,940,439</b>
Pengeluaran Modal					26,893
Penyusutan dan Amortisasi					31,281
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					3,298

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

#### 40. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya

- Berdasarkan Memorandum Kesepakatan tanggal 18 Maret 1993 dan Perjanjian Mengenai Alokasi dan Perolehan (Akuisisi) Tanah tanggal 2 September 1993 antara Perusahaan dengan PT City Island Utama (CIU) telah disepakati untuk melakukan jual beli tanah milik Perusahaan yang luasnya diperkirakan 22.697,5 m<sup>2</sup> yang terletak di Ancol Barat dan termasuk dalam Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 1 dengan harga sebesar USD375 per meter persegi, sehingga harga keseluruhan adalah USD8,511,562.5. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjualbelikan akan digunakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan jika hasil pengukuran menunjukkan kelebihan atau kekurangan dari luas yang tercantum dalam perjanjian, maka masing-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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Berdasarkan hasil survei tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN GS 340/1996 tanggal 6 Maret 1996 menyatakan bahwa lahan tersebut seluas 23.225 m<sup>2</sup> dan kemudian luasan tersebut yang digunakan oleh kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai ukuran final untuk menghitung PBB sejak tahun 1996. Maka atas dasar tersebut disepakati terdapat kelebihan luasan sebesar 527,5 m<sup>2</sup>. Pada tanggal 18 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 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi sebesar Rp92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
  2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
    - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
    - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

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

- c. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana *music stadium* di area Perusahaan seluas 39.000 m<sup>2</sup>. PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan.

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

Berdasarkan perjanjian tersebut, jangka waktu WAI untuk membangun sampai dengan selesai selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 2010 dengan jangka waktu pengoperasian yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun.

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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan Music Stadium No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun. Berdasarkan laporan penilaian Stadium Musik dan Mall Ancol Beach City (mall ABC) yang dilakukan pada tahun 2015 oleh KJPP Maulana, Andesta dan Rekan dengan nomor laporan 329/LP/XI/2015 nilai aset per tanggal 5 Juli 2013 adalah sebesar Rp. 236.659.000.000. Periode Pengalihan dan Pengoperasian dengan jangka waktu 25 tahun, dimulai dari tanggal 01 Januari 2013 sampai dengan 31 Desember 2038. Pendapatan diterima dimuka sampai dengan periode 30 September 2017 adalah sebesar Rp. 194.215.437.333 (Catatan 24). Pendapatan yang diterima perusahaan untuk periode yang berakhir 30 September 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp. 7.099.770.000 (Catatan 33).

- d. Pada tanggal 29 April 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Excelcomindo Pratama seluas 1.247,5 m<sup>2</sup> yang terletak di perumahan dan kawasan industri Ancol Barat dalam rangka perluasan jaringan telekomunikasi. Nilai sewa adalah sebesar Rp1.794.312.000 dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 30 April 2025 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pendapatan yang dicatat Perusahaan untuk periode yang berakhir 30 September 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 67.286.700.

- e. Pada Tanggal 30 Agustus 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Ketrosden Triasmitra seluas 1.745 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan parang tritis raya sebagai tempat untuk perangkat kabel FO. Nilai Sewa adalah sebesar Rp7.331.148.000 termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 31 Agustus 2032 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pendapatan yang diterima Perusahaan untuk periode yang berakhir 30 September 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp249.925.500.

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

Pendapatan yang dicatat Perusahaan untuk periode yang berakhir 30 September 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp75.000.000 dan Rp675.000.000.

- g. Pada tanggal 18 Juli 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk atas penggunaan lahan Perusahaan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi milik PT PGN. Besaran uang sewa yang disepakati adalah sebesar Rp44.356.950.000 sudah termasuk PPN.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada periode 30 September 2017 dan 2016 Perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp1.209.735.000. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp33.469.335.000 (Catatan 24).

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

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

Pada periode 30 September 2017 dan 2016 Perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 2.309.322.990. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp67.996.732.483 (Catatan 24).

- i. Kelanjutan reklamasi Pantai Utara Jakarta di kawasan Ancol dengan diadakannya *replanning* baru sesuai Peraturan Gubernur No. 121 Tahun 2012 telah dilakukan revitalisasi dengan ijin prinsip sebagai berikut:
- Pulau I dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha telah diperpanjang dengan No. 994/-1.794.2 tanggal 7 September 2015
  - Pulau J dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha telah diperpanjang dengan No. 995/-1.794.2 tanggal 7 September 2015
  - Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha telah diperpanjang dengan No. 540/-1.794.2 tanggal 10 Juni 201
  - Pulau L dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha dalam proses perbal (PTSP).

Adapun hak dan kewajiban Perusahaan dengan adanya perubahan MOU, maka dalam pelaksanaan reklamasi pulau-pulau, kewajiban Perusahaan yang sudah dilaksanakan akan diperhitungkan di dalam kewajiban perjanjian kerjasama yang akan dilaksanakan bersama Pemda DKI per 31 Desember 2016, Perusahaan sedang melakukan pekerjaan fisik tanggul.

Kelanjutan status serah terima lahan kontribusi dalam HPL 12 kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah dilaksanakan melalui penandatanganan Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk Kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. yang terletak di Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara.

- j. Perusahaan Mengadakan perikatan untuk proyek *Apartment the Coastal* dengan PT Jaya Real Property (PT JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Adapun penempatan tersebut merupakan penyerahan tanah di kawasan reklamasi Ancol Barat seluas 38.699 m<sup>2</sup>, dengan nilai perolehan sebesar Rp.56.712.074.210.

Perusahaan mencatat bagian laba bersih periode 30 September 2017 sebesar Rp2.056.570.046 dan laba bersih pada periode 30 Juni 2016 sebesar Rp420.601.784 (Catatan 12).

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

- Para pihak setuju penyertaan PT JRP dalam KSO Pembangunan Jaya Property adalah sebesar Rp53.343.491.923 dan penyertaan Perusahaan adalah tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- Para pihak setuju bahwa kelebihan setoran modal yang dilakukan PT JRP sebesar Rp24.525.140.769 dikembalikan kepada PT JRP ditambahkan kompensasi bunga sebesar 10,5% selambat-lambatnya 30 September 2015.
  - Para pihak setuju bahwa PT JRP berhak atas 35% dan Perusahaan berhak atas 65% atas pembagian keuntungan.
- k. Perusahaan mengadakan perikatan untuk proyek *Apartment the Coastal* dengan PT Jaya Real Property (PT JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Adapun penempatan tersebut merupakan penyerahan tanah di kawasan reklamasi Ancol Barat seluas 38.600 m<sup>2</sup>, dengan nilai perolehan sebesar Rp56.712.074.210.

Perusahaan mencatat bagian laba bersih periode 30 September 2017 sebesar Rp2.056.570.046 dan laba bersih pada periode 30 Juni 2016 sebesar Rp420.601.784 (Catatan 12).

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

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

Pada periode 30 September 2017 dan 2016 Perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 2.172.552.900. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp65.659.376.533 (Catatan 24).

- m. PT TIJA (entitas anak) menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan PT Fauna Land Ancol (PT FLA) seluas 11.708 m<sup>2</sup> di kawasan Taman Impian Jaya Ancol dengan nilai sewa sebesar Rp 24.500.000.000 selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai 1 Januari 2016.

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

- n. Pada tanggal 26 Februari 2016, Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa tanah dengan PT Pertamina Gas dengan surat perjanjian No. 008/DIR-PJA/DPP/II/2016 dan No. 019/PG0000/2016-SO atas penggunaan lahan Perusahaan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas tahap II. Tanah yang disewa terletak di kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.907 m<sup>2</sup>.

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Perusahaan membukukan pendapatan sewa lahan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp2.172.552.900 dan Rp1.931.158.133 Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp68.314.718.967 (Catatan 24).

- o. Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang wahana rekreasi di kawasan Taman Impian Jaya Ancol, entitas anak PT TIJA telah mengadakan perjanjian baik jangka pendek maupun jangka panjang dengan beberapa mitra usaha yang ahli di bidangnya yang meliputi perjanjian kerjasama bagi hasil, perjanjian sewa, dan perjanjian kerjasama promosi diantaranya perjanjian kerjasama dengan PT Trimitra Citra Selera atas pengelolaan restoran Suki Sea Food, dengan PT Sarimelati Kencana atas pengelolaan restoran Pizza Hut, dengan Wave Distribution SA, Brussels atas penggunaan lisensi film Empat Dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra, kerjasama Operasi Ancol Dreamlight Studio dengan PT Dreamlight World Media, dengan PT Djamanmas Pangan Nusa (DPN) untuk mengelola bangunan restoran "Bandar Jakarta", dengan I Nyoman Surjana untuk mengelola bangunan restoran seafood "Jimbaran Resto" di Pantai Carnaval, pengelolaan "Restoran Talaga Sampireun" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Jaya Kuliner Lestari, pengelolaan usaha restoran "Rumah Kayu" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Restoran Rumah Kayu, Pengelolaan usaha restoran "Simpang Raya" di area Pantai Indah dengan H. Noersal Zainuddin Bagindo, pengelolaan restoran "Le Bridge" di Kawasan Pantai Taman Impian Jaya Ancol dengan Shandra S. Januar, Pengelolaan usaha restoran "Oceanic Seabreeze Seafood Restaurant" di Kawasan Pantai Karnaval dengan PT Seabreez Indonesia, pengelolaan usaha restoran "Segarra" di Pantai Karnaval dengan PT Segarra Boga Utama, pengelolaan usaha restoran "MC Donal's" di beachpool pantai timur dengan PT Rekso Nasional Food, pengelolaan usaha restoran "AW" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Prima Usaha Era M, pengelolaan "Alfa Mart" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Srikandi Sukses Lestari, pengelolaan usaha restoran "Solaria" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan CV Nusa Prima Pangan, pengelolaan usaha restoran "Saung Layaran" di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Boga Maju Makmur, kerjasama promosi dan penjualan makanan dengan PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk. kerjasama promosi dan penjualan minuman di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Sinar Sosro, perpanjangan kerjasama promosi penjualan Ice Cream Wall's dengan PT Unilever Indonesia Tbk, perpanjangan kerjasama promosi penjualan Ice Cream Campina dengan PT Campina Ice Cream Industry, dan kerjasama promosi penjualan produk Mizone PT Tirta Investama, kerjasama promosi penjualan produk Hydrococo dan Love Juice dengan PT Kalbe Farma, Tbk, kerjasama penetapan merk bersama (*co-branding*) dengan PT Asuransi Allianz Life Indonesia, kerjasama *sponsorship* dan sewa lahan di area Taman Impian Jaya Ancol dengan BNI, perpanjangan kerjasama promosi dan penjualan makanan di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Mondelez Indonesia, kerjasama promosi dan penjualan minuman dengan PT Amertha Indah Otsuka. dan beberapa perjanjian kerjasama lainnya. Perusahaan tidak memperpanjang kontrak atas kerjasama dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia, PT Topindo Atlas Asia, dan PT Santos Jaya Abadi.

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

#### **41. Perkara Hukum**

---

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat, serta martabatnya, dan
- menetapkan agar barang bukti berupa tanah dengan sertifikat HGB No. 112/1984, dikembalikan kepada yang paling berhak.

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

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

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

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

Atas putusan MA tersebut, pada tanggal 3 Desember 2007 Perusahaan telah mengajukan Memori Peninjauan Kembali (PK) kepada MA. Pada tanggal 19 Mei 2010 MA telah mengeluarkan putusan untuk menolak PK yang diajukan Perusahaan. Manajemen membentuk cadangan kerugian sebesar Rp1.078.639.289. Pada tanggal pelaporan kasus ini masih belum mendapatkan putusan hukum pengadilan.

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

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

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

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

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

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

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaja (d/h Tjoa Kim Goan);

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m<sup>2</sup>, dan
4. menyatakan putusan MA No. 1308 K/Pdt/2000 tanggal 11 Maret 2002, jo. penetapan Pengadilan Negeri Jakarta No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pada tanggal 11 Februari 2015, PT SWI sepakat untuk mengalihkan dan menyerahkan hak atas "Undersea World Indonesia" berikut segala fasilitas penunjang dan perlengkapannya, termasuk namun tidak terbatas pada hak atas tanah, bangunan dan pengelolaan "Undersea World Indonesia" dan hak-

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

hak lainnya yang melekat pada PT SWI berdasarkan akta perjanjian kerja sama BOT "Undersea World Indonesia" kepada Perusahaan yang kemudian terhadap pengalihan dan penyerahan tersebut secara lebih lanjut diatur ke dalam Akta Nomor 36 tanggal 13 Februari 2015 tentang pengalihan dan penyerahan hak atas "Undersea World Indonesia" yang dibuat oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, SH., MH., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perusahaan dan PT SWI dan dengan ditandatanganinya akta pengalihan dan penyerahan tersebut, akta perjanjian kerja sama BOT "Undersea World Indonesia" Nomor 81 tanggal 21 September 1992 dinyatakan berakhir dan kedua belah pihak sepakat untuk menyatakan saling memberikan pelunasan dan pembebasan terhadap seluruh kewajibannya (*acquit et de charge*).

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

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

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

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

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi (Perusahaan) berkaitan dengan kedudukan hukum (legal standing) Penggugat I (KNTI), Sehingga Penggugat I (KNTI) dikeluarkan dari Pihak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*.

Dalam Penundaan

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

Dalam Pokok Perkara

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

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

## 42. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing

Pada tanggal 30 September 2017 dan 2016, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	30 Sept 2017		31 Des 2016	
	Mata Uang Asing	Ekivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekivalen Rupiah
<b>Aset</b>				
<b>Kas dan Setara Kas</b>				
USD	223,427	3,007,289,555	730,619	9,816,596,884
Euro	--	--	64,592	914,736,999
<b>Jumlah Aset - Bersih</b>		<b>3,007,289,555</b>		<b>10,731,333,883</b>

## 43. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko Keuangan

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar yang terdiri dari risiko suku bunga dan risiko mata uang asing.

- i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu

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

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

	2017		2016	
	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Setara Kas	428,971,832,192	428,971,832,192	753,938,901,799	753,938,901,799
Piutang Usaha	158,015,131,834	158,015,131,834	186,508,718,435	186,508,718,435
Piutang Lain-lain	11,139,937,240	11,139,937,240	12,435,204,727	12,435,204,727
Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
Investasi Jangka Panjang Lainnya	637,755,808	637,755,808	637,755,808	637,755,808
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>599,764,657,074</b>	<b>599,764,657,074</b>	<b>954,520,580,769</b>	<b>954,520,580,769</b>

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

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

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

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

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

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

- ii. Risiko Likuiditas

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	2017				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	30 Sept 2017
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	136,215,524,389	--	--	--	136,215,524,389
Beban Akrua	104,729,146,214	--	--	--	104,729,146,214
Utang Bank	--	--	298,450,000,000	--	298,450,000,000
Utang Obligasi	--	--	200,000,000,000	2,889,701,488	197,110,298,512
<b>Jumlah</b>	<b>240,944,670,604</b>	<b>--</b>	<b>498,450,000,000</b>	<b>2,889,701,488</b>	<b>736,504,969,116</b>

Liabilitas	2016				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	31 Des 2016
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	147,401,045,361	--	--	--	147,401,045,361
Beban Akrua	86,677,782,074	--	--	--	86,677,782,074
Utang Bank	--	--	139,571,673,320	--	139,571,673,320
Utang Obligasi	--	--	200,000,000,000	4,187,059,420	195,812,940,580
<b>Jumlah</b>	<b>234,078,827,435</b>	<b>--</b>	<b>339,571,673,320</b>	<b>4,187,059,420</b>	<b>569,463,441,335</b>

iii. Risiko Tingkat Bunga

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

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

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

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

	2017		2016	
	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan
Suku Bunga Tetap dan Mengambang	50	1,000,000,000	50	1,150,000,000

Apabila pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 suku bunga lebih tinggi 50 basis poin, maka laba periode berjalan menjadi lebih rendah, terutama yang timbul akibat beban bunga yang lebih tinggi atas pinjaman dengan suku bunga mengambang.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

iv. Risiko nilai tukar mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang asing didefinisikan sebagai penurunan nilai aset/pendapatan atau peningkatan nilai liabilitas/pengeluaran yang disebabkan fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut (Catatan 42).

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam nilai tukar mata uang Dolar Amerika Serikat pada denominasi aset dan liabilitas Perusahaan dalam Rupiah dengan semua variabel lainnya dianggap tetap pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016:

	2017		2016	
	Perubahan terhadap Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas	Perubahan Basis Poin	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas
Rupiah	+Rp 100/1USD	(122,661,423)	+Rp 100/1USD	54,758,287
	-Rp 100/1USD	(152,153,787)	-Rp 100/1USD	(54,758,287)

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

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

3. Nilai Wajar

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

	2017		2016	
	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Bank	428,971,832,192	428,971,832,192	753,938,901,799	753,938,901,799
Piutang Usaha	161,017,333,381	102,132,265,057	190,392,099,061	112,463,193,710
Aset Keuangan Lancar Lainnya	11,139,937,240	11,139,937,240	12,435,204,727	12,435,204,727
<b>Total</b>	<b>601,129,102,813</b>	<b>542,244,034,490</b>	<b>956,766,205,587</b>	<b>878,837,300,236</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang Usaha dan Lain-lain	136,215,524,389	136,215,524,389	147,401,045,361	147,401,045,361
Utang Bank	298,450,000,000	298,450,000,000	439,571,673,321	439,571,673,321
Beban Akrua	104,729,146,214	104,729,146,214	86,677,782,074	86,677,782,074
<b>Total</b>	<b>539,394,670,604</b>	<b>539,394,670,604</b>	<b>673,650,500,756</b>	<b>673,650,500,756</b>

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

#### 44. Manajemen Permodalan

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Total Liabilitas	1,749,979,142,737	1,940,438,545,851
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(428,971,832,192)	(753,938,901,799)
<b>Liabilitas Bersih</b>	<b>1,321,007,310,544</b>	<b>1,186,499,644,052</b>
Total Ekuitas	1,814,242,601,313	1,698,487,733,696
<b>Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas</b>	<b>72.81%</b>	<b>69.86%</b>

**45. Transaksi Non-kas**

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 30 September 2017 dan 2016 sebagai berikut:

	<u>30 Sept 17</u>	<u>31 Des 16</u>
Penambahan Aset		
Tetap Melalui		
Utang Lain-lain	60,350,306,203	28,889,919,737

**46. Standar Akuntansi Baru**

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

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

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

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2017 dan 2016 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**47. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

---

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