

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada  
Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014**

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

**Daftar Isi**

**Halaman**

**Surat Pernyataan Direksi**

**Laporan Auditor Independen**

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada  
Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014**

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 TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2015 DAN 2014  
PT.Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

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

Menyatakan bahwa :

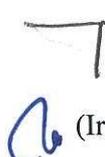
1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
  - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
 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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 26 Februari 2016

Direktur Utama

Direktur

    
(Ir. Gatot Setyowaluyo) (Ir. Arif Nugroho)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.**

# Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan  
Registered Public Accountants

RSMIndonesia  
Plaza ASIA, Level 10  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59  
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 215140 1340  
F +62 215140 1350

[www.rsminonesia.id](http://www.rsminonesia.id)

Nomor : R/098.AGA/Iji.2/2016

## Laporan Auditor Independen

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

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2015, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

### Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

### Tanggung jawab auditor

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

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

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

**Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2015, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Penekanan suatu hal**

Kami mengarahkan perhatian ke Catatan 3 atas laporan keuangan konsolidasian yang menjelaskan tentang penyajian kembali angka-angka koresponding tanggal 31 Desember 2014 dan 1 Januari 2014/31 Desember 2013 dan tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2014 berkaitan dengan penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.24 (Revisi 2013) "Imbalan Kerja" yang berlaku efektif mulai tanggal 1 Januari 2015 dan telah diterapkan secara retrospektif. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

**Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan****Leknor Joni**

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0797

Jakarta, 26 Februari 2016

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

Per 31 Desember 2015 dan 2014  
 Serta 1 Januari 2014/31 Desember 2013  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2015 Rp	2014*) Rp	2013*) Rp
<b>ASET</b>				
<b>ASET LANCAR</b>				
Kas dan Setara Kas	4	309.941.964.897	322.966.887.128	416.652.173.213
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	5	142.285.392.854	150.048.103.773	227.613.437.744
Piutang Lain-lain	6	3.580.772.785	570.037.752	839.262.213
Persediaan	7	7.124.520.735	7.621.919.818	5.488.985.261
Uang Muka	8	121.108.769.701	198.452.477.163	6.397.173.148
Pajak Dibayar di Muka	9.a	15.002.241.627	5.667.158.378	5.301.489.757
Biaya Dibayar di Muka	11	14.065.202.873	8.329.820.087	4.423.249.674
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>613.108.865.472</b>	<b>693.656.404.099</b>	<b>666.715.771.010</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	12	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	5	45.892.202.207	49.497.355.116	18.590.462.177
Aset Pajak Tangguhan	9.d	487.259.142	7.486.609.426	233.156.198
Investasi pada Ventura Bersama	13	112.144.137.228	109.351.843.537	53.608.641.834
Investasi pada Entitas Asosiasi	14	275.431.134.490	241.285.700.292	203.620.340.088
Investasi Jangka Panjang Lainnya	15	637.755.808	637.755.808	637.755.808
Aset Real Estat	16	300.466.599.339	247.218.256.870	193.086.658.163
Properti Investasi	17	282.110.165.613	276.607.252.917	283.931.769.930
Aset Tetap	18	1.483.776.941.248	1.267.936.234.118	1.185.665.863.039
Aset Lain-lain	19	15.122.050.517	16.227.899.271	20.108.000.097
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>2.517.068.245.592</b>	<b>2.217.248.907.355</b>	<b>1.960.482.647.334</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>3.130.177.111.064</b>	<b>2.910.905.311.454</b>	<b>2.627.198.418.344</b>

\*) Disajikan kembali dan reklasifikasi, Catatan 3

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

Per 31 Desember 2015 dan 2014  
Serta 1 Januari 2014/31 Desember 2013  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2015 Rp	2014*) Rp	2013*) Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Utang Usaha				
Pihak Berelasi	20, 38	16.102.439.128	17.120.548.655	17.357.890.638
Pihak Ketiga	20	93.999.585.742	47.828.620.642	44.275.200.030
Utang Lain-lain	21	34.909.907.523	28.815.694.315	56.147.460.580
Utang Pajak	9.b	69.358.560.146	69.558.123.462	54.390.753.207
Beban Akrual	22	59.984.817.005	107.111.320.405	59.742.009.602
Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun				
Liabilitas Jangka Panjang				
Utang Bank	23	90.000.000.000	95.000.000.000	100.000.000.000
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	155.355.713.482	94.467.317.944	111.444.261.252
Utang Obligasi	25	--	99.204.847.511	--
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>519.711.023.026</b>	<b>559.106.472.934</b>	<b>443.357.575.309</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Utang Bank Jangka Panjang	23	139.535.836.661	145.000.000.000	140.000.000.000
Utang Obligasi	25	199.075.394.114	199.024.170.005	297.370.852.943
Pendapatan Diterima di Muka	24	378.121.182.032	324.353.120.413	215.117.087.333
Liabilitas Pajak Tangguhan	9.d	13.776.212.650	1.244.874.124	1.857.662.224
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26	8.676.734.692	8.335.331.677	8.328.150.312
Liabilitas Imbalan Pascakerja	37	82.742.966.538	79.069.636.160	76.105.173.540
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>821.928.326.687</b>	<b>757.027.132.379</b>	<b>738.778.926.352</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>1.341.639.349.713</b>	<b>1.316.133.605.313</b>	<b>1.182.136.501.661</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	28	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	29	36.709.233.000	36.709.233.000	36.709.233.000
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya		29.958.580.955	27.606.985.481	25.685.082.059
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.215.339.881.122	1.030.842.000.823	880.984.256.271
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>1.682.007.695.077</b>	<b>1.495.158.219.304</b>	<b>1.343.378.571.330</b>
Kepentingan Non Pengendali	27	106.530.066.274	99.613.486.837	101.683.345.353
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1.788.537.761.351</b>	<b>1.594.771.706.141</b>	<b>1.445.061.916.683</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>3.130.177.111.064</b>	<b>2.910.905.311.454</b>	<b>2.627.198.418.344</b>

\*) Disajikan kembali dan reklasifikasi, Catatan 3

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014

(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2015 Rp	2014*) Rp
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	30, 38	1.131.489.537.123	1.101.364.125.686
Beban Pokok Pendapatan	31	62.207.911.481	109.507.237.883
Beban Langsung	31	529.116.367.073	492.582.138.237
<b>Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung</b>		<b>591.324.278.554</b>	<b>602.089.376.120</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>540.165.258.569</b>	<b>499.274.749.566</b>
Pendapatan Bunga		8.638.082.542	13.294.810.289
Pendapatan Lainnya	33	104.525.993.369	16.595.815.905
Beban Umum dan Administrasi	32	(176.122.566.875)	(194.728.781.489)
Beban Penjualan	32	(44.272.606.433)	(42.347.481.082)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	18	(678.698.015)	4.434.238.409
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih		967.010.228	127.343.498
Beban Lain-lain		(12.776.667.666)	(12.421.587.114)
Jumlah Beban Usaha		(119.719.452.850)	(215.045.641.584)
<b>LABA USAHA</b>		<b>420.445.805.719</b>	<b>284.229.107.982</b>
Beban Pajak Final	10	(36.003.314.911)	(21.908.436.897)
Beban Keuangan	34	(36.142.217.775)	(41.090.748.992)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	13	20.654.063.639	55.743.201.703
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	14	9.645.434.198	7.131.390.369
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>378.599.770.870</b>	<b>284.104.514.165</b>
Beban Pajak Penghasilan	9.c	(89.179.850.199)	(49.668.133.758)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		<b>289.419.920.671</b>	<b>234.436.380.407</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
<b>Pos - pos yang Tidak Akan Reklasifikasi ke Laba Rugi :</b>			
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti		(37.814.008)	(331.251.990)
Pajak Penghasilan Terkait	9.d	25.972.403	1.044.660.934
<b>PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF LAIN SETELAH PAJAK</b>		<b>(11.841.605)</b>	<b>713.408.944</b>
<b>TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>289.408.079.066</b>	<b>235.149.789.351</b>
<b>LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		290.860.571.657	236.505.894.035
Kepentingan Non Pengendali	27	(1.440.650.986)	(2.069.513.628)
<b>JUMLAH</b>		<b>289.419.920.671</b>	<b>234.436.380.407</b>
<b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		290.849.475.643	237.219.647.867
Kepentingan Non Pengendali	27	(1.441.396.577)	(2.069.858.516)
<b>JUMLAH</b>		<b>289.408.079.066</b>	<b>235.149.789.351</b>
<b>LABA PER SAHAM</b>	34	<b>182</b>	<b>148</b>

\*) Disajikan kembali dan reklasifikasi, Catatan 3  
 Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari  
 laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk								
Catatan	Saldo Laba					Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
	Modal Disetor	Tambahan Modal Disetor	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)	Penghasilan Komprehensif Lainnya			
<b>Saldo per 31 Desember 2013</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>25.685.082.059</b>	<b>897.379.711.296</b>	<b>9.076.325.042</b>	<b>1.368.850.351.397</b>	<b>101.683.345.353</b>	<b>1.470.533.696.750</b>
Dampak Penerapan PSAK No. 24 (Revisi 2013) dan Penyesuaian Lainnya	--	--	--	(16.395.455.025)	(9.076.325.042)	(25.471.780.067)	--	(25.471.780.067)
<b>Saldo Pada Tanggal 1 Januari 2014</b>								
<b>Setelah Penyajian Kembali</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>25.685.082.059</b>	<b>880.984.256.271</b>	<b>--</b>	<b>1.343.378.571.330</b>	<b>101.683.345.353</b>	<b>1.445.061.916.683</b>
Pembagian Laba Tahun 2013 :								
Dividen	36	--	--	--	(85.439.999.893)	--	--	(85.439.999.893)
Pembentukan Cadangan Umum		--	--	1.921.903.422	(1.921.903.422)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan	36	--	--	--	236.505.894.035	--	(2.069.513.628)	234.436.380.407
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	--	713.753.832	--	(344.888)	713.408.944
<b>Saldo per 31 Desember 2014</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>27.606.985.481</b>	<b>1.030.842.000.823</b>	<b>--</b>	<b>1.495.158.219.304</b>	<b>99.613.486.837</b>	<b>1.594.771.706.141</b>
Pembagian Laba Tahun 2014 :								
Dividen	36	--	--	--	(103.999.999.870)	--	--	(103.999.999.870)
Pembentukan Cadangan Umum		--	--	2.351.595.474	(2.351.595.474)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan	36	--	--	--	290.860.571.657	--	(1.440.650.986)	289.419.920.671
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	--	(11.096.014)	--	(745.591)	(11.841.605)
Perubahan Kepemilikan Entitas Anak		--	--	--	--	--	8.376.720.563	8.376.720.563
Pembagian Dividen Entitas Anak kepada Non Pengendali		--	--	--	--	--	(18.744.549)	(18.744.549)
<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>--</b>	<b>1.682.007.695.077</b>	<b>106.530.066.274</b>	<b>1.788.537.761.351</b>

\*) Termasuk Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014

(Dalam Rupiah Penuh)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	1.148.236.830.851	1.255.305.730.222
Pembayaran kepada Pemasok	(554.171.998.351)	(568.441.846.935)
Pembayaran kepada Karyawan	(188.400.161.942)	(182.543.234.913)
Kas Dihasilkan dari Operasi	<u>405.664.670.558</u>	<u>504.320.648.374</u>
Pendapatan Bunga	8.638.082.542	13.294.810.289
Penerimaan Klaim Asuransi	550.043.481	665.542.476
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(37.725.417.497)	(58.822.095.944)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(50.897.061.528)	(65.382.801.945)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>326.230.317.556</u>	<u>394.076.103.250</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Hasil Penjualan Aset Tetap	897.035.000	6.372.285.454
Penarikan (Penambahan) Uang Muka Setoran Investasi	100.000.000.000	(192.961.832.880)
Penempatan Investasi	--	(31.000.000.000)
Perolehan Aset Tetap	(235.744.904.787)	(184.951.810.133)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(134.847.869.787)</u>	<u>(402.541.357.559)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Hasil Penerbitan Modal di Entitas Anak	8.400.000.000	--
Penerimaan Utang Bank	100.000.000.000	100.000.000.000
Pembayaran Utang Bank	(110.000.000.000)	(100.000.000.000)
Pembayaran Dividen	(103.999.999.870)	(85.439.999.893)
Pembayaran Utang Obligasi	(100.000.000.000)	--
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(205.599.999.870)</u>	<u>(85.439.999.893)</u>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	(14.217.552.101)	(93.905.254.202)
<b>Efek Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas</b>	1.192.629.870	219.968.117
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<u>322.966.887.128</u>	<u>416.652.173.213</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<u><b>309.941.964.897</b></u>	<u><b>322.966.887.128</b></u>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:</b>		
Kas	1.964.490.420	3.064.810.292
Bank	94.507.159.885	250.058.234.655
Deposito Berjangka	213.470.314.592	69.843.842.181
<b>Jumlah</b>	<u><b>309.941.964.897</b></u>	<u><b>322.966.887.128</b></u>

Informasi transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada catatan 45

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**1. Umum**

---

**1.a. Pendirian Perusahaan**

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

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

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

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

Pada saat ini Grup berusaha dalam bidang:

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

Perusahaan berdomisili di Jakarta. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Gedung Ecovention, Jalan Lodan Timur No. 7 Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

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

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

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

\*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**2015 dan 2014**

Direktur Utama	: Gatot Setyowaluyo
Direktur	: Harianto Badjoeri Budiwidianoro Arif Nugroho Teuku Sahir Syahali Muhammad Haryo Yuniarto

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

**2015 dan 2014**

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

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

**2015 dan 2014**

Sekretaris Perusahaan	: Farida Kusuma
-----------------------	-----------------

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

**2015**

**2014**

Ketua	: Hanurawan Nugroho	Ellen Gaby Tulangow
-------	---------------------	---------------------

Jumlah karyawan per 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing adalah 820 dan 875 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 %	2015		2014	
					Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp	Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	1.212.221.499.482	246.117.502.673	1.160.134.091.415	206.898.744.817
PT Seabreez Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95,59	31.085.784.713	370.105.916	31.192.600.725	1.215.456.246
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	145.410.289.460	1.200.719.100	214.445.936.126	(1.083.786.228)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	42.471.435.752	(2.871.182.670)	43.070.208.409	(4.632.747.278)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	229.906.513.680	(1.131.975.931)	210.056.170.861	1.258.147.614
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	8.371.998.946	(137.238.761)	9.187.122.371	(76.981.799)
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Kuliner, Restaurant	2012	100	541.238.172	(1.110.769.847)	1.770.400.364	(537.383.212)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(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, penginapan wisata di kepulauan seribu dan penyewaan lahan.

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

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

Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan 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 JA mengakuisisi 70% kepemilikan di PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK), sebelumnya entitas asosiasi, dan PT TI 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 2 lembar saham sehingga persentase kepemilikan PT TIJA per 31 Desember 2015 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 surat No. S-1915/PM/2004 untuk melakukan penawaran umum atas 800.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 2 Juli 2004 saham tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

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

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

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

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

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

**2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan**

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

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah 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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

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

Berikut adalah standar baru, perubahan atas standar dan interpretasi standar yang telah diterbitkan oleh DSAK-IAI dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2015, yaitu:

- PSAK No. 1 (Revisi 2013) "Penyajian Laporan Keuangan"
- PSAK No. 4 (Revisi 2013) "Laporan Keuangan Tersendiri"
- PSAK No. 15 (Revisi 2013) "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK No. 24 (Revisi 2013) "Imbalan Kerja"
- PSAK No. 46 (Revisi 2013) "Pajak Penghasilan"
- PSAK No. 48 (Revisi 2014) "Penurunan Nilai Aset"
- PSAK No. 50 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Penyajian"
- PSAK No. 55 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"
- PSAK No. 60 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"
- PSAK No. 65 "Laporan Keuangan Konsolidasian"
- PSAK No. 66 "Pengaturan Bersama"
- PSAK No. 67 "Pengungkapan Kepentingan Dalam Entitas Lain"
- PSAK No. 68 "Pengukuran Nilai Wajar"
- ISAK No. 26 (Revisi 2014) "Penilaian Kembali Derivatif Melekat"

Berikut ini adalah dampak atas perubahan standar akuntansi diatas yang relevan dan signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup:

- PSAK No. 1 (Revisi 2013) "Penyajian Laporan Keuangan"  
PSAK No.1 (Revisi 2013) mengatur perubahan dalam format serta revisi judul laporan. Dampak signifikan dari perubahan dalam standar akuntansi ini terhadap Grup antara lain:
  - Perubahan nama laporan yang sebelumnya adalah "Laporan Laba Rugi Komprehensif" menjadi "Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain"
  - Adanya persyaratan penyajian penghasilan komprehensif lain yang dikelompokkan menjadi (a) pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; dan (b) pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi.

Standar ini berlaku retrospektif dan oleh karenanya informasi pembandingan tertentu telah disajikan kembali.

- PSAK No. 4 (Revisi 2013) "Laporan Keuangan Tersendiri"  
PSAK No. 4 (Revisi 2009) "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri" telah direvisi dan diubah namanya menjadi PSAK No. 4 (Revisi 2013) "Laporan Keuangan Tersendiri" yang menjadi suatu standar yang hanya mengatur laporan keuangan tersendiri. Panduan yang telah ada untuk laporan keuangan tersendiri tetap tidak diubah.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- PSAK No. 15 (Revisi 2013) "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"  
PSAK 15 (Revisi 2009) "Investasi pada Entitas Asosiasi" telah direvisi dan diubah namanya menjadi PSAK 15 (Revisi 2013), "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama". Standar ini mengatur ketentuan mengenai penerapan metode ekuitas sebagai metode akuntansi untuk investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama.

Standar ini mendefinisikan "pengaruh signifikan", memberikan panduan mengenai bagaimana metode ekuitas diterapkan dan menetapkan bagaimana investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama diuji penurunan nilainya.

Penerapan standar revisi ini tidak memberikan pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

- PSAK No. 24 (Revisi 2013) "Imbalan Kerja"  
PSAK ini mengubah beberapa ketentuan akuntansi terkait program imbalan pasti. Perubahan utama mencakup penghapusan "pendekatan koridor", modifikasi akuntansi untuk pesangon dan penyempurnaan ketentuan mengenai pengakuan, penyajian dan pengakuan untuk program imbalan kerja imbalan pasti.

Perubahan ketentuan yang berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Grup antara lain sebagai berikut:

- a. pengakuan keuntungan (kerugian) aktuarial melalui penghasilan komprehensif lain;
- b. semua biaya jasa lalu diakui sebagai beban pada tanggal yang lebih awal antara ketika amandemen/kurtailmen program terjadi atau ketika entitas mengakui biaya terkait restrukturisasi atau pesangon. Sehingga biaya jasa lalu yang belum *vested* tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui sepanjang periode *vesting*.
- c. beban bunga dan imbal hasil aset program yang digunakan dalam PSAK No. 24 terdahulu diganti dengan konsep bunga neto, yang dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto liabilitas (aset) neto imbalan pasti yang ditentukan pada awal setiap periode pelaporan tahunan.

Perubahan ini diterapkan secara retrospektif (kecuali perubahan nilai tercatat aset yang mencakup biaya imbalan kerja dalam nilai tercatatnya) dan dampak perubahan dari standar ini dijelaskan pada Catatan 37.

- PSAK No. 46 (Revisi 2013) "Pajak Penghasilan"  
PSAK ini memberikan penekanan pada pengukuran pajak tangguhan atas aset yang diukur dengan nilai wajar, dengan mengasumsikan bahwa jumlah tercatat aset akan dipulihkan melalui penjualan. Selain itu, standar ini juga menghilangkan pengaturan tentang pajak final.

Grup telah mereklasifikasi penyajian beban pajak penghasilan final dan informasi komparatif telah disajikan kembali.

- PSAK No. 48 (Revisi 2014) "Penurunan Nilai Aset"  
Perubahan dalam PSAK No. 48 (Revisi 2014), terutama berkaitan dengan perubahan definisi dan pengaturan nilai wajar sebagaimana diatur dalam PSAK No. 68.

Penerapan standar revisi ini tidak memberikan pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

- PSAK No. 50 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Penyajian", PSAK No. 55 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", dan PSAK No. 60 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"

Perubahan pada ketiga PSAK ini, terutama merupakan penyesuaian akibat diterbitkannya PSAK No. 68 mengenai nilai wajar.

PSAK No. 50 (Revisi 2014) menghapus pengaturan pajak penghasilan yang terkait dengan dividen dan akan mengacu pada PSAK No. 46. Selain itu, PSAK No. 50 (Revisi 2014)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

memberikan pengaturan (pedoman aplikasi) yang lebih spesifik terkait kriteria untuk melakukan saling hapus dan penyelesaian neto aset dan liabilitas keuangan.

Perubahan PSAK No. 55 (Revisi 2014) mengatur tentang pengukuran dan reklasifikasi derivatif melekat, pengaturan kriteria dan penghentian instrumen lindung nilai, serta pengaturan tanggal pencatatan instrumen keuangan.

PSAK No. 60 (Revisi 2014) mengatur pengungkapan tambahan terkait nilai wajar, saling hapus aset dan liabilitas keuangan, serta pengalihan aset keuangan dan Entitas telah menerapkan PSAK-PSAK ini dan telah melengkapi persyaratan pengungkapan yang diminta.

- PSAK No. 65 “Laporan Keuangan Konsolidasian”  
Standar ini mengganti semua pedoman mengenai pengendalian dan konsolidasi dalam PSAK No. 4 (Revisi 2009) dan ISAK No.7. Prinsip dasar bahwa suatu entitas konsolidasian menyajikan suatu induk dan entitas-entitas anaknya seolah-olah merupakan satu entitas ekonomi tunggal, beserta prosedur konsolidasinya, tidak berubah.

PSAK 65 memperkenalkan suatu model konsolidasi tunggal yang menggunakan pengendalian sebagai dasar untuk mengkonsolidasikan seluruh jenis entitas, dimana pengendalian didasarkan pada apakah suatu investor memiliki kekuasaan atas *investee*, eksposur/hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* serta kemampuannya menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Standar baru ini juga mencakup pedoman mengenai hak partisipasi dan protektif serta mengenai hubungan prinsipal-agen.

Penerapan PSAK No. 65 ini tidak memberikan pengaruh terhadap laporan keuangan konsolidasian pada penerapan awal, karena lingkup konsolidasi tetap tidak berubah.

- PSAK No. 66 “Pengaturan Bersama”  
Standar ini (yang menggantikan PSAK No.12 (revisi 2009) dan ISAK No. 12) memperkenalkan terminologi “pengaturan bersama”. Standar ini mengharuskan satu pihak dalam suatu pengaturan bersama untuk menentukan jenis pengaturan bersama dengan menilai hak dan kewajibannya, dan kemudian mempertanggungjawabkan hak dan kewajibannya tersebut sesuai dengan jenis pengaturan bersama. Pengaturan bersama dapat berbentuk operasi bersama atau ventura bersama. Standar ini juga menghapus pilihan kebijakan akuntansi metode konsolidasi proporsional.

Penerapan standar revisi ini tidak memberikan pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

- PSAK No. 67 “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain”  
PSAK No. 67 menggabungkan, meningkatkan, dan menggantikan persyaratan pengungkapan untuk entitas anak, pengaturan bersama, entitas asosiasi, dan entitas terstruktur yang tidak dikonsolidasi. Standar ini mensyaratkan Perusahaan dan Entitas untuk mengungkapkan informasi yang memungkinkan para pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan risiko yang terkait dengan kepentingannya dalam entitas lain dan dampak dari kepentingan tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

Penerapan standar ini menyebabkan pengungkapan yang lebih ekstensif dalam laporan keuangan konsolidasian Grup.

- PSAK No. 68 “Pengukuran Nilai Wajar”  
PSAK No. 68 mendefinisikan nilai wajar, menetapkan satu kerangka tunggal untuk mengukur nilai wajar dan menetapkan pengungkapan mengenai pengukuran nilai wajar. PSAK No. 68 berlaku saat SAK lain mengharuskan dan mengizinkan pengukuran nilai wajar.

Grup telah melengkapi persyaratan pengungkapan yang diminta sesuai standar ini.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**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 Grup, yakni Grup 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 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;
- (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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 31 Desember 2015 dan 2014 sebagai berikut:

	<u>2015</u> <u>Rp</u>	<u>2014</u> <u>Rp</u>
USD	13.795	12.440
EUR	15.069	15.132

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 pascakerja 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).

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

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

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

**2.g. Instrumen Keuangan**  
**Pengakuan dan Pengukuran Awal**

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurangi 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 portofolio 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.

(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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 portofolio 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 kedaluwarsa.

**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;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- (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.

#### **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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 disalinghapuskan, 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 hierarki 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 hierarki wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan di mana perpindahan terjadi.

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

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

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba atau 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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 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 neto, 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 rumah tinggal dan rumah tinggal dalam penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, di luar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan dan pengembangan tanah, perijinan dan jasa konsultasi. Biaya pinjaman atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai perolehan aset dikapitalisasi dalam harga perolehan aset real estat selama masa konstruksi.

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

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

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

**2.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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan 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 akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

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

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

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai "Aset dalam Penyelesaian" dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman,

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

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

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomik 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 periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

**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:

	<b>Tahun</b>
Perangkat Lunak Komputer	5
Lisensi	3
Hak atas Tanah	20

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

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

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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. Kombinasi Bisnis**

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

**2.s. 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.

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.t. Biaya Emisi Saham**

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**2.u. 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.v. 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;
  - 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 di atas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi.

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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pendapatan Usaha Lainnya

Pengakuan pendapatan 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.

**2.w. 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.x. 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 imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

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

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

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

Pesangon

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**2.y. 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.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihanannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

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 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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- b) bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

**2.z. 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 sewa tersebut 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.aa. 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, properti investasi dan aset takberwujud 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 18 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

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

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 9).

Provisi dan Kontinjensi

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

Pada tanggal 31 Desember 2015, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**2.ab. Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu 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 1.599.999.996 untuk tahun 2015 dan 2014.

**2.ac. Informasi Segmen**

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

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 didalam grup.

**3. Penyajian Kembali dan Reklasifikasi Laporan Keuangan**

---

**1. Penyajian Kembali Laporan Keuangan**

Sehubungan dengan penerapan PSAK baru yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2015, maka Perusahaan telah menyajikan kembali laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dan laporan posisi keuangan konsolidasian 1 Januari 2014/31 Desember 2013 terkait dengan penerapan PSAK 24 (Revisi 2013), PSAK 46, PSAK 66 secara retrospektif.

Adopsi PSAK 24 (Revisi 2013): "Imbalan Kerja"

Revisi PSAK 24 memperkenalkan perubahan terkait pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan imbalan pascakerja. Sebagai hasil dari penerapan PSAK revisi 24, Perusahaan telah mengubah kebijakan akuntansi sehubungan metode koridor pernah diterapkan sebelumnya untuk program manfaat pasti. Standar ini juga mengharuskan pendapatan/bunga neto dihitung dari liabilitas/aset imbalan pasti neto dan tingkat diskonto ditentukan pada awal tahun.

Perubahan kebijakan akuntansi ini telah diterapkan secara retrospektif dengan menyajikan kembali saldo-saldo tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014, dengan penyajian penyesuaian komparatif untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013/1 Januari 2014.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	<b>31 Desember 2014</b>		
	<b>Sebelum Penyajian Kembali</b>	<b>Penyesuaian</b>	<b>Setelah Penyajian Kembali</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</b>			
<b>Aset</b>			
Aset Pajak Tangguhan	3.598.594.775	3.888.014.651	7.486.609.426
<b>Liabilitas</b>			
Liabilitas Imbalan Pascakerja	51.769.941.971	27.299.694.189	79.069.636.160
<b>Ekuitas</b>			
<u>Saldo Laba</u>			
Saldo Laba Belum Ditentukan Penggunaannya	1.045.177.355.319	(14.335.354.496)	1.030.842.000.823
Penghasilan Komprehensif Lain	9.076.325.042	(9.076.325.042)	--
<b>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian</b>			
Beban Umum dan Administrasi	(196.237.966.844)	1.509.185.355	(194.728.781.489)
Beban Pajak Penghasilan	(49.505.639.988)	(162.493.770)	(49.668.133.758)
Kerugian Aktuarial atas Liabilitas Imbalan Pascakerja	--	(331.251.990)	(331.251.990)
Pajak Penghasilan Terkait	--	1.044.660.934	1.044.660.934
Kerugian Komprehensif Lainnya	--	(11.841.605)	(11.841.605)
<b>31 Desember 2013</b>			
	<b>Sebelum Penyajian Kembali</b>	<b>Penyesuaian</b>	<b>Setelah Penyajian Kembali</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</b>			
<b>Aset</b>			
Aset Pajak Tangguhan	110.730.628	122.425.570	233.156.198
<b>Liabilitas</b>			
Liabilitas Imbalan Kerja	47.627.545.985	28.477.627.555	76.105.173.540
<b>Ekuitas</b>			
<u>Saldo Laba</u>			
Saldo Laba Belum Ditentukan Penggunaannya	897.379.711.296	(16.395.455.025)	880.984.256.271
Penghasilan Komprehensif Lain	9.076.325.042	(9.076.325.042)	--

## 2. Reklasifikasi Akun

Beberapa Akun dalam laporan keuangan konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dan 2013 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, diantaranya terkait dengan penerapan PSAK 46 yang berlaku mulai 1 Januari 2015:

	<b>31 Desember 2014</b>		
	<b>Sebelum Reklasifikasi</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>Setelah Reklasifikasi</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</b>			
<b>Aset</b>			
Investasi pada Entitas Asosiasi	434.247.533.173	(192.961.832.881)	241.285.700.292
Uang Muka Investasi	5.490.644.282	192.961.832.881	198.452.477.163
<b>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lainnya Konsolidasian</b>			
Beban Pajak Penghasilan	21.908.436.897	(21.908.436.897)	--
Beban Pajak Final	--	21.908.436.897	21.908.436.897
<b>31 Desember 2013</b>			
	<b>Sebelum Reklasifikasi</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>Setelah Reklasifikasi</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</b>			
<b>Aset</b>			
Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi	277.134.008	(277.134.008)	--
Properti Investasi	--	29.972.457	29.972.457
Aset Tetap	--	247.161.551	247.161.551

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**4. Kas dan Setara Kas**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Kas</b>	<b>1.964.490.420</b>	<b>3.064.810.292</b>
<b>Bank</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	9.984.964.536	20.381.942.572
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	40.892.326.135	81.112.644.639
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	21.978.742.537	61.620.748.761
PT Bank Central Asia Tbk	8.798.548.712	75.601.515.213
PT Bank Permata Tbk	3.497.632.256	881.183.005
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.388.864.539	3.274.937.135
PT Bank Mega Tbk	1.986.305.363	1.313.043.277
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	527.134.798	478.100.282
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (d/h PT Bank International Indonesia Tbk)	491.402.307	2.150.772.881
PT Bank Yudha Bakti Tbk	135.155.868	132.848.316
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2015: USD134.269,97; 2014: USD128.198,18)	1.852.254.236	1.594.785.360
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2015: EUR64.621,72; 2014: EUR100.157,68)	973.828.598	1.515.713.214
	<b>94.507.159.885</b>	<b>250.058.234.655</b>
<b>Deposito Berjangka</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	35.000.000.000	--
Pihak Ketiga		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	80.000.000.000	--
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	72.500.000.000	31.000.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	10.199.843.163	4.798.979.894
PT Bank Permata Tbk	4.000.000.000	4.000.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	800.000.000	--
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	555.246.429	20.652.662.287
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2015 dan 2014: USD655,000)	9.035.725.000	8.148.200.000
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (2015 dan 2014: USD100,000)	1.379.500.000	1.244.000.000
	<b>213.470.314.592</b>	<b>69.843.842.181</b>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<b>309.941.964.897</b>	<b>322.966.887.128</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	5,00% - 9,75%	7,00% - 9,75%
Dolar Amerika Serikat	0,5% - 1,25%	1,00% - 1,50%
Nisbah Deposito Syariah (Ekuivalen tingkat suku bunga)		
Dolar Amerika Serikat	1,75%	2,00%

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**5. Piutang Usaha Kepada Pihak Ketiga**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
PT Dwi Karya Persada	45.380.865.291	--
Tjung Yuli Herawati	4.188.859.978	4.919.360.452
Ren Ling	3.049.242.428	3.049.242.428
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	138.844.141.120	195.171.827.208
Jumlah	<u>191.463.108.817</u>	<u>203.140.430.088</u>
<i>Dikurangi:</i> Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	<u>(3.285.513.756)</u>	<u>(3.594.971.199)</u>
Jumlah Bersih Piutang Usaha	<u>188.177.595.061</u>	<u>199.545.458.889</u>
<i>Dikurangi:</i> Piutang Usaha Jangka Panjang	<u>45.892.202.207</u>	<u>49.497.355.116</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>142.285.392.854</u></b>	<b><u>150.048.103.773</u></b>

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	106.134.418.574	156.338.923.439
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	19.108.684.641	11.187.710.320
31 s/d 60 hari	4.234.131.901	12.425.268.618
61 s/d 90 hari	3.576.474.102	3.027.799.482
> 90 hari	58.409.399.599	20.160.728.229
Pihak Ketiga	<u>191.463.108.817</u>	<u>203.140.430.088</u>
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(45.892.202.207)	(49.497.355.116)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(3.285.513.756)	(3.594.971.199)
<b>Jumlah</b>	<b><u>142.285.392.854</u></b>	<b><u>150.048.103.773</u></b>

Merupakan piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Piutang usaha jangka panjang merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (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>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Saldo Awal Tahun	3.594.971.199	5.366.240.431
Penambahan	3.570.361.754	4.115.250.375
Pemulihan	(3.879.819.197)	(5.886.519.607)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b><u>3.285.513.756</u></b>	<b><u>3.594.971.199</u></b>

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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**6. Piutang Lain-lain**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Pihak Ketiga		
Operasional	3.296.405.872	170.974.059
Pinjaman karyawan	226.362.783	--
Bunga Deposito dan Obligasi	49.004.130	319.871.857
Lain-lain	9.000.000	79.191.836
<b>Jumlah</b>	<b>3.580.772.785</b>	<b>570.037.752</b>

**7. Persediaan**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Suku Cadang	6.041.482.771	6.199.444.276
Barang Dagangan	1.039.826.091	308.699.712
Supplies	808.433.699	30.593.750
Makanan dan Minuman	546.319.795	1.822.597.539
Alat Tulis	428.991.438	710.233.055
Minyak Pelumas	61.848.322	694.733.053
<b>Sub Jumlah</b>	<b>8.926.902.116</b>	<b>9.766.301.385</b>
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(1.802.381.381)</i>	<i>(2.144.381.567)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>7.124.520.735</b>	<b>7.621.919.818</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.

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Saldo Awal Tahun	2.144.381.567	2.638.343.853
Pemulihan	(342.000.186)	(493.962.286)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>1.802.381.381</b>	<b>2.144.381.567</b>

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

**8. Uang Muka**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Uang Muka Investasi	113.961.832.881	192.961.832.881
Uang Muka Operasional	3.623.847.355	3.121.395.812
Uang Muka Pesangon Karyawan	3.523.089.465	2.369.248.470
<b>Jumlah</b>	<b>121.108.769.701</b>	<b>198.452.477.163</b>

Uang muka investasi per 31 Desember 2014 merupakan investasi pada PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD) sebesar Rp192.961.832.881. Pada tahun 2015, Perusahaan menarik investasi pada PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD) sebesar Rp100.000.000.000 dan melakukan investasi pada PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP) sebesar Rp21.000.000.000.

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**9. Perpajakan**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Pajak Dibayar di Muka		
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	10.527.394.452	--
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	3.785.365.705	4.844.801.306
Pajak Pertambahan Nilai	302.204.508	389.917.695
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
PPH Pasal 28 A - Tahun 2013	387.276.962	432.439.377
<b>Jumlah</b>	<b>15.002.241.627</b>	<b>5.667.158.378</b>

**b. Utang Pajak**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	7.992.967.644	12.477.963.594
Pasal 21	3.232.344.263	2.194.676.573
Pasal 23	228.824.171	142.998.103
Pasal 25	135.437.297	--
Pasal 29	7.790.281	1.625.247.573
Pajak Pertambahan Nilai	--	6.251.967.103
SKPKB	--	5.455.710.679
	<b>11.597.363.656</b>	<b>28.148.563.625</b>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	11.170.265.145	8.825.598.401
Pajak Pembangunan I	1.548.982.893	1.790.090.070
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	8.809.989.309	5.759.134.900
Pasal 21	6.362.523.813	3.220.031.201
Pasal 23	107.287.495	188.223.110
Pasal 25	4.214.693.489	3.060.608.184
Pasal 26	--	615.206
Pasal 29	20.020.787.039	15.613.492.937
Pajak Pertambahan Nilai	5.526.667.308	2.951.765.828
	<b>57.761.196.490</b>	<b>41.409.559.837</b>
<b>Jumlah</b>	<b>69.358.560.146</b>	<b>69.558.123.462</b>

**c. Pajak Kini**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Kini	(1.233.099.750)	(1.633.872.000)
Penyesuaian Pajak Periode Lalu	--	(3.727.306.919)
	<b>(1.233.099.750)</b>	<b>(5.361.178.919)</b>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Kini	(68.390.089.236)	(51.186.484.000)
Pajak Tangguhan	(19.556.661.213)	6.879.529.161
	<b>(87.946.750.449)</b>	<b>(44.306.954.839)</b>
<b>Konsolidasi</b>		
Pajak Kini	(69.623.188.986)	(52.820.356.000)
Penyesuaian Pajak Periode Lalu	--	(3.727.306.919)
Pajak Tangguhan	(19.556.661.213)	6.879.529.161
<b>Jumlah Beban Pajak</b>	<b>(89.179.850.199)</b>	<b>(49.668.133.758)</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	378.599.770.870	284.104.514.165
Eliminasi dan penyesuaian	(335.346.662.386)	(239.172.704.289)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>43.253.108.484</u>	<u>44.931.809.876</u>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(23.786.569.582)	(44.791.210.091)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>19.466.538.902</u>	<u>140.599.785</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	24.135.898.368	15.557.577.097
Manfaat Karyawan	5.442.828.397	468.138.223
Jumlah	<u>29.578.726.765</u>	<u>16.025.715.320</u>
Perbedaan Tetap		
Bonus Karyawan dan Tantiem	4.852.293.974	18.412.753.686
Representasi	1.144.892.869	1.457.555.505
Kenikmatan Karyawan	126.684.805	212.338.724
Penghasilan Bunga	(2.442.806.371)	(7.975.264.676)
Lain-lain	(47.793.931.206)	(21.738.210.043)
Jumlah	<u>(44.112.865.929)</u>	<u>(9.630.826.804)</u>
<b>Laba Fiskal</b>	<b>4.932.399.738</b>	<b>6.535.488.301</b>
<b>Laba Fiskal Dibulatkan</b>	<b>4.932.399.000</b>	<b>6.535.488.000</b>
Pajak atas Pendapatan		
Perusahaan	1.233.099.750	1.633.872.000
Entitas Anak	68.390.089.236	51.186.484.000
<b>Jumlah Beban Pajak</b>	<b>69.623.188.986</b>	<b>52.820.356.000</b>
<i>Dikurangi:</i> Pajak Dibayar di Muka		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	992.161.000	317.013.000
Pasal 23	347.700.764	301.773.555
Pasal 25	48.254.749.902	34.962.828.935
Jumlah	<u>49.594.611.666</u>	<u>35.581.615.490</u>
<b>Kurang Bayar Pajak Penghasilan</b>	<b>(20.028.577.320)</b>	<b>(17.238.740.510)</b>
Terdiri dari:		
Perusahaan	7.790.281	1.625.247.573
Entitas Anak	20.020.787.039	15.613.492.937
<b>Jumlah</b>	<b>20.028.577.320</b>	<b>17.238.740.510</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	378.599.770.870	284.104.514.165
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(335.346.662.386)	(239.172.704.289)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(23.811.569.582)	(44.791.210.091)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>19.441.538.902</u>	<u>140.599.785</u>
Beban Pajak	(89.179.850.199)	(49.668.133.758)
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>	<b><u>(89.179.850.199)</u></b>	<b><u>(49.668.133.758)</u></b>

**d. Pajak Tangguhan**

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

	31 Des 2013	Penyesuaian	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi	Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lainnya	31 Des 2014	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi	Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lainnya	31 Des 2015
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan								
Entitas Anak								
PT TIJA	--	--	5.880.260.945	1.042.704.115	6.922.965.060	(6.922.965.060)	--	--
PT SI	233.156.198	--	328.531.349	1.956.819	563.644.366	(114.115.545)	4.230.321	453.759.142
PT GALK *)	--	--	--	--	--	33.500.000	--	33.500.000
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>	<b>233.156.198</b>	<b>--</b>	<b>6.208.792.294</b>	<b>1.044.660.934</b>	<b>7.486.609.426</b>	<b>(7.003.580.605)</b>	<b>4.230.321</b>	<b>487.259.142</b>
PT TIJA	(998.116.433)	--	998.116.433	--	--	(12.315.826.288)	21.742.082	(12.294.084.206)
PT STU	(859.545.791)	--	(254.702.885)	--	(1.114.248.676)	(367.879.768)	--	(1.482.128.444)
PT GALK *)	--	(57.948.767)	(72.676.681)	--	(130.625.448)	130.625.448	--	--
PT SI	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>(1.857.662.224)</b>	<b>(57.948.767)</b>	<b>670.736.867</b>	<b>--</b>	<b>(1.244.874.124)</b>	<b>(12.553.080.608)</b>	<b>21.742.082</b>	<b>(13.776.212.650)</b>
<b>Jumlah Bersih</b>	<b><u>(1.624.506.026)</u></b>	<b><u>(57.948.767)</u></b>	<b><u>6.879.529.161</u></b>	<b><u>1.044.660.934</u></b>	<b><u>6.241.735.302</u></b>	<b><u>(19.556.661.213)</u></b>	<b><u>25.972.403</u></b>	<b><u>(13.288.953.508)</u></b>

\*) PT GALK diakuisisi Perusahaan pada tahun 2014.

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

**e. Surat Ketetapan Pajak**

Pada tanggal 31 Desember 2014, Perusahaan mendapatkan tagihan pajak PPh 21, PPh 23, PPh 29, PPh 4 ayat 2 dan PPN atas pemeriksaan tahun buku 2009, 2010, 2011 dan 2012 sebesar Rp5.455.710.679.

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**10. Pajak Final**

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk tahun - tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Pendapatan Sewa		
Perusahaan		
Sewa	22.588.026.743	18.683.761.553
Properti	133.186.219.389	195.017.174.548
Pendapatan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	10.000.000.000	10.000.000.000
	<u>165.774.246.132</u>	<u>223.700.936.101</u>
Penyerahan Proyek PT Pertagas (Catatan 40.h)	76.977.433.000	--
Penyerahan Proyek PGN (Catatan 40.g)	72.418.430.000	40.324.500.000
Penyerahan Aset PT SWI (Catatan 18)	77.443.000.000	--
Sewa Seaworld Ancol	937.328.548	--
Entitas Anak		
PT TIJA	70.931.244.426	47.814.478.316
PT SI		
Sewa Lahan	866.076.699	3.389.405.412
Penjualan Ruko	--	2.727.272.727
Jumlah	<u>465.347.758.805</u>	<u>317.956.592.556</u>
Beban Pajak Final		
10% x 2015:Rp254.718.539.416; 2014 : Rp120.212.145.281	25.471.853.942	12.021.214.533
5% x 2015: Rp210.629.219.389; 2014 : Rp197.744.447.275	10.531.460.969	9.887.222.364
<b>Jumlah Beban Pajak Final</b>	<u><b>36.003.314.911</b></u>	<u><b>21.908.436.897</b></u>
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	18.237.098.494	21.638.435.831
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(37.437.456.452)	(25.309.774.234)
<b>Utang Pajak Final</b>	<u><u><b>16.802.956.953</b></u></u>	<u><u><b>18.237.098.494</b></u></u>

**11. Biaya Dibayar di Muka**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Asuransi	3.913.297.606	2.531.460.748
Operasional	1.231.435.137	849.499.973
Lain-lain	8.920.470.130	4.948.859.366
<b>Jumlah</b>	<u><u><b>14.065.202.873</b></u></u>	<u><u><b>8.329.820.087</b></u></u>

**12. 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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**13. Investasi pada Ventura Bersama**

		2015				
Domisili	Persentas Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	109.351.843.537	(17.861.769.948)	20.654.063.639	112.144.137.228
<b>Jumlah</b>			<b>109.351.843.537</b>	<b>(17.861.769.948)</b>	<b>20.654.063.639</b>	<b>112.144.137.228</b>

		2014				
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	53.608.641.834	--	55.743.201.703	109.351.843.537
<b>Jumlah</b>			<b>53.608.641.834</b>	<b>--</b>	<b>55.743.201.703</b>	<b>109.351.843.537</b>

Berdasarkan addendum II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) antara Perusahaan dengan PT Jaya Real Property Tbk pada tanggal 15 Desember 2014 bahwa para pihak sepakat untuk tidak melanjutkan kerjasama pada proyek kondominium di atas tanah seluas 12.162 m<sup>2</sup>, atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen *Double Decker* seluas 2.650 m<sup>2</sup> (Catatan 16, 40.k).

**14. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

	2015 Rp	2014 Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	199.670.714.736	200.969.708.703
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	48.649.175.350	37.250.641.585
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	23.706.392.229	--
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	1.495.167.637	1.642.282.544
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	802.489.321	848.831.735
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1.107.195.217	574.235.725
<b>Investasi pada Entitas Asosiasi</b>	<b>275.431.134.490</b>	<b>241.285.700.292</b>

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

		2015				
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	200.969.708.703	--	(1.298.993.967)	199.670.714.736
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	25,63	37.250.641.585	--	11.398.533.765	48.649.175.350
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	1.642.282.544	--	(147.114.907)	1.495.167.637
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	--	24.500.000.000	(793.607.771)	23.706.392.229
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	848.831.735	--	(46.342.414)	802.489.321
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	574.235.725	--	532.959.492	1.107.195.217
<b>Jumlah</b>			<b>241.285.700.292</b>	<b>24.500.000.000</b>	<b>9.645.434.198</b>	<b>275.431.134.490</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	2014		Akuisisi	Saldo Akhir	
				Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Koreksi Laba (Rugi) Neto Tahun Lalu			
				Rp	Rp			
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	171.466.914.472	31.000.000.000	(1.421.414.130)	(75.791.639)	--	200.969.708.703
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	25,64	28.893.230.788	--	8.357.410.797	--	--	37.250.641.585
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	1.741.701.116	--	(99.418.572)	--	--	1.642.282.544
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	802.850.861	--	45.980.874	--	--	848.831.735
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	323.653.020	--	248.831.400	1.751.305	--	574.235.725
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuniler (GALK) *)	Jakarta	-	391.989.831	--	--	--	(391.989.831)	--
<b>Jumlah</b>			<b>203.620.340.088</b>	<b>31.000.000.000</b>	<b>7.131.390.369</b>	<b>(74.040.334)</b>	<b>(391.989.831)</b>	<b>241.285.700.292</b>

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

**PT JATP**

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

**PT JTD**

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

Berdasarkan Surat Keputusan Sirkular RUPSLB PT JTD bulan Desember 2015 menyetujui penarikan sementara waktu menarik uang muka setoran modal dari PT JTD sebesar Rp100.000.000.000 dengan pengembalian dilakukan bulan Februari 2016.

**PT FLA**

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

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 31 Desember 2015 dan 2014:

	2015 Rp	2014 Rp
Jumlah Agregat Aset	1.401.789.694.348	1.334.430.767.945
Jumlah Agregat Liabilitas	28.003.462.960	28.808.244.069
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	24.915.465.683	24.993.663.058
Jumlah Agregat Laba Tahun Berjalan	40.891.281.673	30.736.400.545

**15. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	2015 Rp	2014 Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	637.755.808	637.755.808
<b>Jumlah</b>			<b>637.755.808</b>	<b>637.755.808</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**16. Aset Real Estat**

	2015 Rp	2014 Rp
Tanah Belum Dikembangkan	148.473.985.348	114.746.770.793
Rumah Tinggal Siap Dijual	112.103.287.379	90.945.638.725
Tanah Siap Dijual	27.363.213.790	27.933.888.605
Tanah Sedang Dikembangkan	12.526.112.822	13.591.958.747
<b>Jumlah</b>	<b>300.466.599.339</b>	<b>247.218.256.870</b>

a. Mutasi tanah belum dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2015	114.746.770.793	--	--	33.727.214.555	148.473.985.348
2014	137.500.747.470	750.000.000	750.000.000	(22.753.976.677)	114.746.770.793

Reklasifikasi tanah belum dikembangkan pada tahun 2015 merupakan reklasifikasi yang berasal dari penarikan investasi, bunga proyek dan marketing pada Entitas Ventura Bersama KSO Pembangunan Jaya Property untuk proyek kondominium (Catatan 13).

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

Lokasi	2015		2014	
	m <sup>2</sup>	Rp	m <sup>2</sup>	Rp
Ancol Timur	184.468	117.125.104.101	171.855	85.288.161.462
Ancol Barat	5.040	12.902.087.729	5.040	11.011.815.813
Marunda	26.957	18.446.793.518	26.957	18.446.793.518
<b>Jumlah</b>	<b>216.465</b>	<b>148.473.985.348</b>	<b>203.852</b>	<b>114.746.770.793</b>

b. Mutasi rumah tinggal siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi	Saldo Akhir Rp
2015	90.945.638.725	44.517.328.282	57.239.312.961	33.879.633.333	112.103.287.379
2014	37.795.020.832	137.635.426.633	84.484.808.740	--	90.945.638.725

Reklasifikasi rumah tinggal siap dijual pada tahun 2015 merupakan pengembalian atas pembatalan pembelian Apartemen Northland oleh sebanyak 3 customer.

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

Lokasi	2015		2014	
	Jumlah	Rp	Jumlah	Rp
Pademangan	161	89.039.013.133	179	49.720.305.014
Ancol Timur	12	18.951.092.103	12	26.196.852.876
Ancol Barat	19	4.113.182.143	19	15.028.480.835
<b>Jumlah</b>	<b>192</b>	<b>112.103.287.379</b>	<b>210</b>	<b>90.945.638.725</b>

c. Mutasi tanah siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2015	27.933.888.605	493.606.554	2.328.115.501	1.263.834.132	27.363.213.790
2014	3.806.810.031	12.979.226.130	11.606.124.234	22.753.976.678	27.933.888.605

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Reklasifikasi tanah tinggal siap dijual tahun 2015 merupakan pengembalian atas pembatalan pembelian Unit Coastavilla sebanyak 1 *customer*.

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

Lokasi	2015		2014	
	m <sup>2</sup>	Rp	m <sup>2</sup>	Rp
Ancol Timur	13.467	25.906.973.086	13.642	26.477.647.901
Ancol Barat	1.666	920.213.678	1.666	920.213.678
Tugu Permai	1.960	389.096.427	1.960	389.096.427
Sunter	1.585	146.930.599	1.585	146.930.599
<b>Jumlah</b>	<b>18.678</b>	<b>27.363.213.790</b>	<b>18.853</b>	<b>27.933.888.605</b>

d. Mutasi tanah sedang dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2015	13.591.958.747	--	1.065.845.925	--	12.526.112.822
2014	13.161.186.483	452.074.240	--	(21.301.976)	13.591.958.747

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

- a. 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 Provinsi 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.
- b. Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.600 masing-masing pada 31 Desember 2015 dan 2014 yang tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing and Co.

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

Pada tanggal 31 Desember 2015, aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT China Taiping Ins. Indonesia, PT AIG Insurance Indonesia dan PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi ACE Jaya Proteksi, pihak ketiga, 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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**17. Properti Investasi**

	2015				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Tanah	4.523.171.272	--	--	--	4.523.171.272
Bangunan	294.903.276.653	10.807.060.000	900.940.683	(14.164.093.288)	290.645.302.682
Sarana dan Prasarana	108.568.200	5.577.000.000	108.568.200	14.164.093.288	19.741.093.288
Jumlah	<u>299.535.016.126</u>	<u>16.384.060.000</u>	<u>1.009.508.883</u>	<u>--</u>	<u>314.909.567.243</u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	22.854.290.062	8.878.165.184	900.940.683	(5.119.017.331)	25.712.497.232
Sarana dan Prasarana	73.473.147	2.379.359.465	108.568.200	4.742.639.986	7.086.904.398
Jumlah	<u>22.927.763.209</u>	<u>11.257.524.649</u>	<u>1.009.508.883</u>	<u>(376.377.345)</u>	<u>32.799.401.630</u>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b><u>276.607.252.917</u></b>				<b><u>282.110.165.613</u></b>
	2014				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Tanah	4.523.171.272	--	--	--	4.523.171.272
Bangunan	289.863.276.653	--	--	5.040.000.000	294.903.276.653
Sarana dan Prasarana	108.568.200	--	--	--	108.568.200
Jumlah	<u>294.495.016.126</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>5.040.000.000</u>	<u>299.535.016.126</u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	10.462.552.996	12.391.737.066	--	--	22.854.290.062
Sarana dan Prasarana	100.693.200	2.625.000	29.845.053	--	73.473.147
Jumlah	<u>10.563.246.196</u>	<u>12.394.362.066</u>	<u>29.845.053</u>	<u>--</u>	<u>22.927.763.209</u>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b><u>283.931.769.930</u></b>				<b><u>276.607.252.917</u></b>

Pada tahun 2015 terdapat penambahan dan reklasifikasi aset pada bangunan dan prasarana Ancol Beach City.

Pada tahun 2014 terdapat bangunan yang direklasifikasi dari aset tetap menjadi properti investasi sebesar Rp5.040.000.000 yang disewakan untuk kantor pemasaran (Catatan 18).

Pada tahun 2015 dan 2014, Perusahaan telah mengasuransikan atas properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 18). Pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi pada tahun 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp3.235.685.976 dan Rp6.016.205.508. Beban penyusutan masing-masing sebesar Rp11.257.524.649 dan Rp12.394.362.066 pada tahun 2015 dan 2014 dicatat sebagai bagian dari beban langsung (Catatan 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini pada periode 31 Desember 2015 dan 2014 sebesar Rp4.812.815.467 dan Rp3.194.519.675.

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**18. Aset Tetap**

	2015					
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	Koreksi Rp	31 Desember Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>						
<b>Pemilikan Langsung</b>						
Tanah	11.394.824.029	--	--	--	--	11.394.824.029
Bangunan	519.045.072.843	74.776.543.174	766.249.463	43.100.729.003	--	636.156.095.557
Sarana dan Prasarana	598.616.205.450	1.166.427.657	2.109.995.882	24.832.904.528	--	622.505.541.753
Mesin dan Perlengkapan	613.524.980.969	5.788.254.202	2.579.184.599	31.677.050.617	--	648.411.101.189
Peralatan	62.212.964.383	1.180.738.760	49.109.351	267.560.000	--	63.612.153.792
Kendaraan	9.603.518.816	568.000.101	1.391.114.499	--	--	8.780.404.418
Kapal	4.096.477.635	--	--	--	--	4.096.477.635
Binatang	2.505.975.140	--	--	156.000.000	--	2.661.975.140
Sub Jumlah	1.821.000.019.265	83.479.963.894	6.895.653.794	100.034.244.148	--	1.997.618.573.513
Aset Dalam Penyelesaian	510.117.804.722	240.313.167.587	--	(100.034.244.148)	--	650.396.728.161
Jumlah Biaya Perolehan	2.331.117.823.987	323.793.131.481	6.895.653.794	--	--	2.648.015.301.674
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>						
<b>Pemilikan Langsung</b>						
Bangunan	199.614.432.201	31.339.748.459	420.010.544	--	--	230.534.170.116
Sarana dan Prasarana	412.254.513.846	30.743.123.670	1.707.471.049	--	--	441.290.166.467
Mesin dan Perlengkapan	382.690.298.294	39.957.832.652	--	--	(59.351.992)	422.588.778.954
Peralatan	55.263.777.572	3.057.073.484	2.084.915.336	--	--	56.235.935.720
Kendaraan	7.344.434.926	781.571.973	49.109.351	--	--	8.076.897.548
Kapal	3.849.696.098	58.790.652	1.058.414.499	--	--	2.850.072.251
Binatang	2.164.436.932	176.302.438	--	--	--	2.340.739.370
Jumlah	1.063.181.589.869	106.114.443.328	5.319.920.779	--	(59.351.992)	1.163.916.760.426
Beban Penurunan Nilai Aset	--	321.600.000	--	--	--	321.600.000
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1.267.936.234.118</b>					<b>1.483.776.941.248</b>

	2014					
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Penambahan dari Akuisisi PT GALK	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>						
<b>Pemilikan Langsung</b>						
Tanah	11.394.824.029	--	--	--	--	11.394.824.029
Bangunan	491.673.978.421	385.237.851	1.990.911.373	--	28.976.767.944	519.045.072.843
Sarana dan Prasarana	566.809.794.238	1.724.798.391	324.941.846	--	30.406.554.667	598.616.205.450
Mesin dan Perlengkapan	511.359.737.404	871.529.274	1.794.200.784	1.245.950.673	101.841.964.402	613.524.980.969
Peralatan	58.233.902.974	1.959.067.219	52.765.250	1.072.000.000	1.000.759.440	62.212.964.383
Kendaraan	10.623.072.816	1.538.900.000	2.558.454.000	--	--	9.603.518.816
Kapal	3.885.825.510	210.652.125	--	--	--	4.096.477.635
Binatang	2.679.761.678	--	173.786.538	--	--	2.505.975.140
Sub Jumlah	1.656.660.897.069	6.690.184.860	6.895.059.791	2.317.950.673	162.226.046.453	1.821.000.019.265
Aset Dalam Penyelesaian	497.638.297.852	179.745.553.323	--	--	(167.266.046.453)	510.117.804.722
Jumlah Biaya Perolehan	2.154.299.194.921	186.435.738.183	6.895.059.791	2.317.950.673	(5.040.000.000)	2.331.117.823.987
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>						
<b>Pemilikan Langsung</b>						
Bangunan	172.559.328.165	27.418.373.200	363.269.164	--	--	199.614.432.201
Sarana dan Prasarana	378.493.448.941	34.056.535.111	295.470.206	--	--	412.254.513.846
Mesin dan Perlengkapan	352.213.888.365	31.821.903.322	1.719.278.588	373.785.195	--	382.690.298.294
Peralatan	50.661.234.271	4.333.708.541	52.765.250	321.600.010	--	55.263.777.572
Kendaraan	8.764.723.363	932.154.563	2.352.443.000	--	--	7.344.434.926
Kapal	3.779.521.078	70.175.020	--	--	--	3.849.696.098
Binatang	2.161.187.699	177.035.771	173.786.538	--	--	2.164.436.932
Jumlah	968.633.331.882	98.809.885.528	4.957.012.746	695.385.205	--	1.063.181.589.869
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1.185.665.863.039</b>					<b>1.267.936.234.118</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pemilikan Langsung</b>		
Beban Langsung (Catatan 31)	101.050.769.449	92.918.709.184
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32)	5.063.673.879	5.891.176.344
<b>Jumlah</b>	<b>106.114.443.328</b>	<b>98.809.885.528</b>

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

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m<sup>2</sup>, juga memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Utara dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang berakhir di tahun 2027. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

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

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

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tahun 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp34.909.907.523 dan Rp28.815.694.315 (Catatan 21, 45).

Pembiayaan pembangunan yang dilakukan oleh Perusahaan sebagian dananya berasal dari utang bank yang bunga atas utang tersebut dikapitalisasi ke dalam Aset Dalam Penyelesaian masing-masing sebesar Rp4.511.013.486 dan Rp6.284.250.997 pada tahun 2015 dan 2014 (Catatan 45).

Aset dalam penyelesaian terutama merupakan proyek reklamasi dengan estimasi penyelesaian pada tahun 2018 dengan progres penyelesaian sebesar 40%. Perusahaan tidak mengalami hambatan dalam menyelesaikan proyek ini.

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Hasil Penjualan Aset Tetap	897.035.000	6.372.285.454
Nilai Buku Tercatat	(1.575.733.015)	(1.938.047.045)
<b>Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih</b>	<b>(678.698.015)</b>	<b>4.434.238.409</b>

Pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014, seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Rama Satria, PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Asuransi Dayin Mitra Tbk, PT China Taiping Insurance Indonesia, PT AIG Insurance Indonesia, PT Asuransi Indrapura, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mandiri AXA dan PT Asuransi ACE Jaya Proteksi yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Rupiah	2.868.543.890.122	2.393.717.195.218
Dollar Amerika	96.902.843	96.902.843

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

Aset tetap berupa tanah dijadikan jaminan atas pinjaman bank dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 23).

**19. Aset Lain-lain**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	23.276.693.509	23.201.461.509
Hak atas tanah	13.066.850.118	13.066.850.118
Jumlah	<u>36.343.543.627</u>	<u>36.268.311.627</u>
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	(24.787.918.930)	(21.402.790.027)
Sub Jumlah	<u>11.555.624.697</u>	<u>14.865.521.600</u>
Lain-lain	<u>3.566.425.820</u>	<u>1.362.377.671</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>15.122.050.517</u></b>	<b><u>16.227.899.271</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 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp3.385.128.903 dan Rp4.197.182.794 dibukukan sebagai beban amortisasi pada beban penyusutan Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung (Catatan 31).
- b. Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas Pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m<sup>2</sup> dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditanggihkan dan diamortisasi selama umur HGB. Beban Tangguhan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk tahun 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp14.986.665 dibukukan pada beban tangguhan hak atas tanah pada beban umum dan administrasi.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**20. Utang Usaha**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pihak Berelasi</b>		
KSO Pembangunan Jaya Property	15.865.444.609	--
PT Jaya Teknik Indonesia	122.219.939	2.069.159.939
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	56.771.864	14.993.386.000
PT Arkonin	45.000.000	45.000.000
PT Jaya Gas Indonesia	8.857.000	8.857.000
PT Mitsubishi Jaya Elevator	4.145.716	4.145.716
Jumlah	<u>16.102.439.128</u>	<u>17.120.548.655</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Utama Karya (Persero)	37.133.498.017	--
PT Fortune Indonesia	2.713.781.800	--
PT Citra Mutia Mandiri	2.118.342.533	2.009.810.907
PT Multi Renaperkasa Abadi	1.613.348.613	--
PT Jakarta Development Consulting	1.550.000.000	1.550.000.000
CV Wisnu Grafika	1.443.785.690	--
PT Mitra Garda Perkasa	1.355.298.290	--
PT Tidar Utara Utama Teknika	1.329.194.222	1.784.216.400
PT Aruni Senggigih Abadi	1.290.468.017	--
PT Tirta Indoraya Logistics	1.022.542.000	--
Provis Garuda Services	975.659.678	498.591.952
PT Anawarata Komunika	912.220.623	--
PT Satria Fajar Gantara	806.230.875	954.865.187
Koperasi Karyawan Ancol	744.994.686	762.872.486
PT Karya Prima Sima	715.334.900	--
PT Sukses Sata Mandiri	655.411.339	1.240.926.152
CV Multi Teknik	647.226.863	--
PT Artha Kreasi Utama	638.804.897	784.858.260
PT Pesona Tamanindo	622.850.967	1.329.367.060
PT Septian Ekajaya	602.469.090	--
PT Karya Mandiri Internusa	577.800.000	--
PT Bina Gantari Sentosa	531.489.227	456.857.431
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 Juta)	33.998.833.415	36.456.254.807
Jumlah	<u>93.999.585.742</u>	<u>47.828.620.642</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>110.102.024.870</u></b>	<b><u>64.949.169.297</u></b>

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	68.068.286.908	53.450.423.966
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	30.727.364.869	1.503.312.520
31 s/d 60 hari	263.396.855	158.645.571
61 s/d 90 hari	511.380.100	83.465.649
> 90 hari	10.531.596.138	9.753.321.591
<b>Jumlah</b>	<b><u>110.102.024.870</u></b>	<b><u>64.949.169.297</u></b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**21. Utang Lain-lain**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap	34.909.907.523	28.815.694.315
<b>Jumlah</b>	<b>34.909.907.523</b>	<b>28.815.694.315</b>

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

**22. Beban Akruai**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Operasional	33.753.123.248	66.307.111.501
Bonus dan Tantiem	22.157.987.314	30.932.834.881
Gaji	1.511.761.549	4.222.841.335
Lain-lain	2.561.944.894	5.648.532.688
<b>Jumlah</b>	<b>59.984.817.005</b>	<b>107.111.320.405</b>

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

Pada tanggal 10 April 2014 Perusahaan mengajukan surat keberatan atas NJOP PBB tahun 2014 kepada Dispenda Pemprov DKI atas kenaikan NJOP yang cukup signifikan. Dispenda Pemprov DKI telah menerima pengajuan surat keberatan dari Perusahaan yang sudah memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan dan telah dilakukan peninjauan lapangan untuk pendataan dan penilaian ulang pada bulan September 2014 oleh tim penilai Dispenda Pemprov DKI. Perusahaan membayar beban PBB tahun 2014 sesuai dengan perhitungan sendiri oleh Perusahaan sebesar Rp35.114.425.086 dan jumlah tersebut telah dibayar di tahun 2014 Rp16.114.425.086 dan di tahun 2015 sebesar Rp19.000.000.000. Pembayaran tersebut sudah mendapat otorisasi dari Dispenda Pemprov DKI dengan dibukanya Nomor Objek Pajak pada bank persepsi. Namun pada tahun 2015 Perusahaan kembali menerima SPPT dengan jumlah yang masih sama dengan tahun 2014. Sampai dengan 31 Desember 2015, permohonan keberatan masih dalam proses di Unit Pelayanan Teknis Pengurangan, Keberatan, dan Banding Pajak Daerah.

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

Di antara beban akrual lain-lain terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 41.a).

**23. Utang Bank Jangka Panjang**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	229.535.836.661	240.000.000.000
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(90.000.000.000)	(95.000.000.000)
<b>Utang Bank Jangka Panjang</b>	<b>139.535.836.661</b>	<b>145.000.000.000</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- a. Pada tahun 2011, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus I dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") untuk modal kerja berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Transaksi Khusus Nomor CRO.KP/249/PTK/11 tanggal 28 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Arry Supratno, SH, Notaris di Jakarta, dengan maksimum limit Rp200.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan suku bunga pinjaman sebesar 9,75% per tahun dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Agustus 2015. Perusahaan telah melunasi pinjaman ini berdasarkan Surat keterangan Lunas Fasilitas PTK I dari Bank Mandiri No.CBG.CB2/SID.159/2015 tanggal 17 September 2015.
- b. Pada tahun 2013, Perusahaan kembali memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus II (PTK II) untuk modal kerja maupun belanja modal dengan maksimum limit sebesar Rp200.000.000.000 dari Bank Mandiri. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 8,50% per tahun, dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Juni 2017. Pinjaman ini dijamin dengan aset berupa tanah dan bangunan di atasnya milik Perusahaan yang berlokasi masing-masing di area Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol (Atlantis Water Adventure dan Dunia Fantasi) yang merupakan bagian dari aset tetap Perusahaan (Catatan 18). Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus I. Saldo pinjaman PTK II per 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebesar Rp130.000.000.000 dan Rp180.000.000.000.
- c. Pada tahun 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman baru dari Bank Mandiri berupa Kredit Modal Kerja dengan limit sebesar Rp50.000.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun sejak perjanjian kredit ditandatangani dan Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus dengan maksimum limit sebesar Rp100.000.000.000, dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Januari 2019. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 10,00% pertahun. Pinjaman ini dijamin dengan aset berupa tanah dan bangunan di atasnya yaitu Dunia Fantasi dan Gelanggang Renang milik Perusahaan (Catatan 18). Jaminan tersebut merupakan *joint collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus II.

Pada tanggal 31 Desember 2015, Perusahaan telah melakukan penarikan atas pinjaman PTK II ini sebesar Rp.100.000.000.000.

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 tercover dalam *financial covenant*
- Memelihara rasio keuangan tertentu yakni *leverage ratio* < 200% dan *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* > 1,2 kali;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan aset perusahaan kepada pihak lain, kecuali bila tidak melanggar *financial covenant* mengenai *leverage ratio* dan *DSCR*;
- Melakukan transaksi merger atau akuisisi; perubahan pemegang saham pengendali; dan
- Menurunkan modal dasar atau modal disetor oleh Perusahaan.

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

	2015 Rp	2014 Rp
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	75.840.693.425	45.646.656.484
Pendapatan Diterima di Muka		
Proyek Ancol Beach City	205.873.807.344	215.117.087.333
Sewa	217.384.056.100	127.766.507.596
Tiket Rombongan	16.467.021.423	20.506.196.839
Sponsor	6.976.039.912	4.151.321.270
<i>Travelling Show</i>	--	41.931.806
Lain-lain	10.935.277.310	5.590.737.029
Jumlah	533.476.895.514	418.820.438.357
Dikurangi: Bagian Jangka Panjang	(378.121.182.032)	(324.353.120.413)
<b>Jumlah</b>	<b>155.355.713.482</b>	<b>94.467.317.944</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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 I 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 tanggal 30 September 2012, sedangkan tahap kedua, telah diserahkan tanggal 16 Juli 2013 dengan nilai Rp108.070.600.000 berdasarkan hasil penilaian kembali tanggal 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/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan 31 Juli 2013, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun.

## 25. Utang Obligasi

	2015 Rp	2014 Rp
Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012	200.000.000.000	300.000.000.000
Biaya Emisi Obligasi	(3.520.317.960)	(3.520.317.960)
Akumulasi Amortisasi	2.595.712.074	1.749.335.476
<b>Jumlah</b>	<b>199.075.394.114</b>	<b>298.229.017.516</b>
<i>Dikurangi:</i> Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	--	(99.204.847.511)
<b>Obligasi Jangka Panjang - Bagian yang Jatuh Tempo Setelah Satu Tahun</b>	<b>199.075.394.114</b>	<b>199.024.170.005</b>

### Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012

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

Sesuai dengan pemeringkat oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) periode Desember 2015 tentang pemeringkatan atas Obligasi II Jaya Ancol tahun 2012 memutuskan memberikan peringkat id AA- (*Double A Minus*) yang berarti kemampuan obligator yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pada tanggal 23 Desember 2015, Perusahaan telah melakukan pelunasan atas obligasi seri A sebesar Rp100.000.000.000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**26. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya**

	2015 Rp	2014 Rp
Jaminan Penyewa	6.833.743.824	5.122.047.350
Jaminan Pengunjung	1.795.990.868	3.213.284.327
Deposit Lainnya	47.000.000	--
<b>Jumlah</b>	<b>8.676.734.692</b>	<b>8.335.331.677</b>

Jaminan penyewa merupakan uang yang dibayarkan *tenant* kepada Perusahaan sebagai jaminan usaha di kawasan Ancol.

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

**27. Kepentingan Nonpengendali**

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

	2015					
	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%	1.107.226.439	16.307.730	(23.279.437)	(18.744.549)	1.081.510.183
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	14.623.474.252	(1.004.913.935)	--	--	13.618.560.317
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	83.882.786.146	(452.790.372)	8.400.000.000	--	91.829.995.774
<b>Jumlah</b>		<b>99.613.486.837</b>	<b>(1.441.396.577)</b>	<b>8.376.720.563</b>	<b>(18.744.549)</b>	<b>106.530.066.274</b>

	2014					
	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	4,51%	1.052.364.363	54.862.076	--	--	1.107.226.439
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	16.244.935.799	(1.621.461.547)	--	--	14.623.474.252
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	84.386.045.191	(503.259.045)	--	--	83.882.786.146
<b>Jumlah</b>		<b>101.683.345.354</b>	<b>(2.069.858.516)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>99.613.486.837</b>

**28. Modal Saham**

Nama Pemegang Saham	2015 dan 2014		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	1.151.999.998	71,99999999%	287.999.999.500
<b>Jumlah</b>	<b>1.151.999.999</b>	<b>72,0000000%</b>	<b>288.000.000.000</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Nama Pemegang Saham	2015 dan 2014		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
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).

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.

**29. Tambahan Modal Disetor**

	2015 dan 2014		
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Tambahan Modal Disetor Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	42.000.000.000	(5.290.767.000)	36.709.233.000

**30. Pendapatan Usaha**

	2015 Rp	2014 Rp
<b>Pendapatan Real Estat</b>		
Tanah dan Bangunan	133.186.219.389	195.017.174.548
Jumlah	133.186.219.389	195.017.174.548
<b>Pendapatan Tiket</b>		
Wahana Wisata	470.657.623.414	406.207.575.543
Pintu Gerbang	279.343.808.832	262.059.146.813
Kapal	2.197.487.097	2.463.066.999
Jumlah	752.198.919.343	670.729.789.355
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>		
Restoran	58.547.494.480	51.062.957.481
Kamar	26.621.463.919	27.415.956.170
Jumlah	85.168.958.399	78.478.913.651

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	63.843.398.618	62.497.646.845
Pengelolaan Perumahan	25.086.718.102	14.439.901.753
Barang Dagangan	24.617.482.487	23.616.335.230
Sponsor	18.858.875.729	31.267.322.229
Loker dan Permainan	13.731.999.485	10.097.737.378
Pengurusan Sertifikat	6.471.640.134	5.343.089.000
Bagi Hasil	4.501.587.646	397.334.889
Lain-lain	1.669.375.496	1.427.311.367
Uang Sandar dan Iuran	1.303.281.000	6.415.238.921
Pertunjukan Keliling	1.162.847.493	1.776.724.792
Jumlah	<u>161.247.206.190</u>	<u>157.278.642.404</u>
Jumlah	1.131.801.303.321	1.101.504.519.958
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	(311.766.198)	(140.394.272)
<b>Jumlah Pendapatan Bersih</b>	<b><u>1.131.489.537.123</u></b>	<b><u>1.101.364.125.686</u></b>

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>		
Tanah dan Bangunan	47.103.067.463	96.185.128.303
Barang Dagangan	15.104.844.018	13.322.109.580
Jumlah	<u>62.207.911.481</u>	<u>109.507.237.883</u>
<b>Beban Langsung</b>		
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 17, 18 dan 19)	115.693.423.001	109.510.254.044
Gaji dan Upah	98.153.627.641	82.045.759.581
Pajak Hiburan	75.195.314.819	66.996.265.347
Pemeliharaan	62.495.537.583	62.394.579.218
Sub Kontrak Tenaga Kerja	53.667.855.343	52.561.756.276
Telepon, Listrik dan Air	50.970.418.040	50.803.542.085
Penyelenggaraan Pertunjukan	19.343.305.523	16.329.062.921
Makanan dan Minuman	13.925.143.573	12.529.083.709
Alat Kerja dan Operasi	12.791.737.996	16.119.767.068
Sewa Lahan	9.632.230.311	11.070.714.233
Kantor Unit	7.197.488.204	7.456.840.000
Perjalanan dan Survey	2.822.635.380	1.817.400.255
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	7.227.649.659	2.947.113.500
Jumlah	<u>529.116.367.073</u>	<u>492.582.138.237</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>591.324.278.554</u></b>	<b><u>602.089.376.120</u></b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Penjualan</b>		
Promosi dan Penjualan	44.272.606.433	42.347.481.082
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Gaji dan Upah	70.841.487.895	96.716.811.666
Pajak Bumi dan Bangunan	43.925.710.002	36.028.018.337
Imbalan Kerja (Catatan 37)	11.554.634.424	11.622.845.983
Asuransi	10.116.965.866	5.221.212.593
Jasa Profesional	7.934.094.014	8.438.544.856
Penyusutan (Catatan 18)	5.063.673.879	5.891.176.344
Humas dan Jamuan Tamu	5.004.426.132	4.499.711.074
Pemeliharaan	4.607.247.778	4.238.737.349
Kenikmatan Karyawan	3.607.448.040	3.163.765.720
Kantor	2.479.850.485	2.392.258.427
Transportasi dan Perjalanan Dinas	2.408.626.921	7.196.855.966
Representasi	2.088.869.631	3.906.869.531
Pendidikan dan Pelatihan	1.998.081.904	1.657.651.668
Telepon, Listrik dan Air	1.182.667.087	1.175.858.335
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	3.308.782.817	2.578.463.640
Jumlah	176.122.566.875	194.728.781.489
<b>Jumlah</b>	<b>220.395.173.308</b>	<b>237.076.262.571</b>

**33. Pendapatan Lainnya**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pendapatan Lainnya</b>		
Pendapatan Pengalihan dan Penyerahan Hak Atas Aset Sea World	77.443.000.000	--
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	9.912.519.997	6.932.459.997
Pendapatan Ganti Rugi	4.900.000.000	--
Pemulihan Piutang Usaha	3.879.819.197	3.094.232.697
Pendapatan Klaim Asuransi	550.043.481	665.542.476
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp500 juta)	7.840.610.694	5.903.580.735
<b>Jumlah</b>	<b>104.525.993.369</b>	<b>16.595.815.905</b>

**34. Beban Keuangan**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Bunga Bank	21.787.953.491	22.353.958.220
Bunga Obligasi	14.354.264.284	18.736.790.772
<b>Jumlah</b>	<b>36.142.217.775</b>	<b>41.090.748.992</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**35. Laba Per Saham**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	290.860.571.657	236.505.894.035
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.ab)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba per Saham Dasar/ Dilusian	182	148

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

**36. Dividen dan Cadangan Umum**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 8 September 2015 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 17 tanggal 8 September 2015 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2014 sebesar 44,23 % dari laba bersih tahun buku 2014 atau sebesar Rp65 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp103.999.999.870 yang telah dibayarkan di tahun 2015 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp2.351.595.474. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2015 adalah sebesar Rp29.958.580.955.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 26 Mei 2014 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 105 tertanggal 26 Mei 2014 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2013 sebesar 44,46 % dari laba bersih tahun buku 2013 atau sebesar Rp53,4 per lembar saham; atau seluruhnya sebesar Rp85.439.999.893 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.921.903.422. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2014 adalah sebesar Rp27.606.985.481.

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

**37. 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 701, 745 dan 766 karyawan pada tahun 2015, 2014 dan 2013. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai undang-undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar (*Long leaves*).

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Desember 2015, 2014 dan 2013 adalah sebagai berikut:

	<b>2015</b>	<b>2014*)</b>	<b>2013*)</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	82.764.677.449	79.069.637.161	76.105.173.540
Biaya Jasa Lalu yang Belum Diakui	(21.710.911)	(1.001)	--
<b>Liabilitas Imbalan Pascakerja</b>	<b>82.742.966.538</b>	<b>79.069.636.160</b>	<b>76.105.173.540</b>

\*) Disajikan kembali, Catatan 3

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

	<b>2015</b>	<b>2014*)</b>	<b>2013*)</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Saldo Awal Aset	79.069.637.161	76.105.173.540	6.222.844.575
Efek Dari Penerapan Awal PSAK-24 Revisi 2013	--	--	427.037.368
Pembayaran Manfaat	(7.919.119.055)	(8.989.635.353)	(29.029.059.026)
Beban Tahun Berjalan (Catatan 32)	11.554.634.424	11.622.845.983	70.412.048.525
Beban Komprehensif lain	37.814.008	331.251.990	28.072.302.098
<b>Saldo Akhir</b>	<b>82.742.966.538</b>	<b>79.069.636.160</b>	<b>76.105.173.540</b>

\*) Disajikan kembali, Catatan 3

Rincian beban imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

	<b>2015</b>	<b>2014*)</b>	<b>2013*)</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Beban Jasa Kini	6.454.306.440	5.725.187.549	12.420.963.702
Beban Bunga	5.403.616.673	5.767.145.570	14.261.095.329
Hasil Aset Program yang Diharapkan	--	--	(17.060.709.116)
Biaya Jasa Lalu ( <i>Non-Vested</i> )	7.998.749	103.712.047	4.388.277.341
Kerugian (Keuntungan) Bersih Aktuarial yang Diakui	(129.429.871)	(83.566.559)	4.756.891.929
Transfer ke Perusahaan	8.942.930.595	6.425.293.590	--
Transfer ke Perusahaan Lain	(8.942.930.595)	(6.425.293.590)	(34.535.302.687)
Penyesuaian Jasa Lalu	(181.857.567)	110.367.376	86.180.832.027
<b>Beban Imbalan Pascakerja</b>	<b>11.554.634.424</b>	<b>11.622.845.983</b>	<b>70.412.048.525</b>

\*) Disajikan kembali, Catatan 3

Pengukuran kembali dari (Liabilitas)/ Aset yang diakui dalam Penghasilan Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
(Keuntungan) Kerugian Kewajiban - Perubahan Asumsi keuangan	(5.039.316.169)	2.426.806.440	--
(Keuntungan) Kerugian Kewajiban - Penyesuaian Jasa Lalu	5.077.130.177	(2.095.554.450)	28.499.339.466
<b>Beban Komprehensif lain</b>	<b>37.814.008</b>	<b>331.251.990</b>	<b>28.499.339.466</b>

Mutasi Penghasilan Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Beban Komprehensif Lain - Awal Periode	28.830.591.456	28.499.339.466	--
Beban Komprehensif Lain - Periode Berjalan	37.814.008	331.251.990	28.499.339.466
<b>Beban Komprehensif Lain - Akhir Periode</b>	<b>28.868.405.464</b>	<b>28.830.591.456</b>	<b>28.499.339.466</b>

Termasuk didalam saldo liabilitas imbalan pascakerja adalah imbalan lainnya masing-masing sebesar Rp375.796.113 dan Rp653.414.154 per 31 Desember 2015 dan 2014.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Saldo liabilitas imbalan pascakerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2015, 2014 dan 2013 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 2 Februari 2016, 5 Maret 2015 dan 20 Februari 2014 menggunakan asumsi sebagai berikut:

**2015, 2014 dan 2013**

Tingkat Kematian	: Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia II Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 10% Per tahun
Kenaikan Gaji	: 7% Per tahun
Tingkat Diskonto	: 9%, (2014 : 8,1 % , 2013 : 8,10%)
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 10% Per tahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	: <i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 Tahun

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.

**Analisis Sensitivitas**

	<b>Liabilitas Imbalan Pascakerja</b>	
	<b>Entitas Induk</b>	<b>Entitas Anak</b>
<b>Analisis Sensitivitas</b>		
<b>Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti</b>		
<b>NKKIP - Akhir Periode</b>		
Tingkat Diskonto + 1%	34.732.215.993	42.226.454.512
Tingkat Diskonto - 1%	39.768.869.276	49.575.393.744
Tingkat Kenaikan Gaji + 1%	39.983.852.995	49.933.246.218
Tingkat Kenaikan Gaji - 1%	34.517.175.899	41.899.814.833

**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	Kontribusi Ekuitas
PT Jaya Bowling Indonesia	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

<b>Pihak-pihak Berelasi</b>	<b>Sifat Hubungan</b>	<b>Jenis Transaksi</b>
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 Lumbang 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	Penagihan Jasa Konstruksi
PT Arkonin	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Penagihan Jasa Konstruksi
PT Mitsubishi Jaya Escalator and Elevator	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Barang Jadi dan Membeli Jasa Instalasi
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Jasa Instalasi dan Jasa Konstruksi
KSO Pembanguna Jaya Property	Kerjasama Entitas Ventura Bersama Perusahaan dengan PT Jaya Real Property	Komitmen Kerja sama untuk Proyek Property
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan	Tantiem dan Bonus

Sifat Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- a. Pekerjaan struktur, *plumbing*, dan *fasade* Ancol Northland Residence dan pembuatan Tanggul *Disposal Site* (Tanggul Barat) Ancol Timur dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk dicatat sebagai utang usaha pada 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp56.771.864 dan Rp14.993.386.000 (Catatan 20).
- b. Pekerjaan mekanikal dan elektrik Ecovention Hall Ecopark Ancol dan pekerjaan utilitas The Bukit Ancol Barat yang dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Teknik Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014 sebesar Rp122.219.939 dan Rp2.069.159.939 (Catatan 20).
- c. Pengadaan dan pemasangan escalator dan elevator untuk Exhibition Hall Ecopark dan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan escalator dan elevator dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator yang dicatat sebagai utang usaha pada 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp4.145.716 (Catatan 20).
- d. Pengadaan bahan bakar LPG untuk unit usaha Putri Duyung Ancol dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada periode 31 Desember 2015 dan 2014 sebesar Rp8.857.000 (Catatan 20).
- e. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dilakukan dengan PT Arkonin dicatat sebagai utang usaha pada 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp45.000.000 (Catatan 21).
- f. Penyewaan lahan parkir di Wahana Dufan antara PT TIJA dengan PT Philindo dicatat pada pos beban akrual operasional pada periode 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp550.000.000 (Catatan 22).
- g. Penyewaan kantor di Ecovention Hall Ocean Ecopark oleh Bank DKI dicatat oleh PT TIJA sebagai pendapatan usaha pada 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp497.572.700 dan Rp113.084.675.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

- h. Penggantian biaya proyek Kondominium, sesuai dengan *addendum* II kepada KSO Pembangunan Jaya Property dicatat sebagai utang usaha per 31 Desember 2015 sebesar Rp15.865.444.609 (Catatan 20).

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

	2015 Rp	2014 Rp	2015 %	2014 %	Keterangan
<b>Aset</b>					
Kas dan Setara Kas	44.984.964.536	20.381.942.572	1,44%	0,70%	% dari total aset
<b>Liabilitas</b>					
Utang Usaha	16.102.439.128	17.120.548.655	1,20%	1,30%	% dari total liabilitas
<b>Beban</b>					
Beban Usaha	1.092.585.000	1.092.585.000	0,62%	0,56%	% dari total beban
<b>Pendapatan</b>					
Pendapatan Usaha	373.833.636	373.833.636	0,03%	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 tahun 2015 dan 2014, masing-masing sebesar Rp5.523.414.602 dan Rp6580508213.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada tahun 2015 dan 2014, masing-masing sebesar Rp19.223.612.675 dan Rp18.846.689.507.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

### 39. Informasi Segmen

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

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

<b>Tahun 2015</b>	<b>Pariwisata</b>	<b>Real Estat</b>	<b>Perdagangan dan Jasa</b>	<b>Eliminasi</b>	<b>Jumlah</b>
<b>Pendapatan dari</b>					
<b>Pelanggan Eksternal</b>	<b>864.094.676.714</b>	<b>178.504.822.896</b>	<b>110.117.075.572</b>	<b>(21.227.038.059)</b>	<b>1.131.489.537.123</b>
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	395.745.565.213	79.950.287.276	65.621.083.575	21.227.038.058	562.543.974.122
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(22.378.715.553)
<b>Laba Kotor</b>					<b>540.165.258.569</b>
Pendapatan Bunga					8.638.082.542
Pendapatan Lainnya					104.525.993.369
Beban Umum dan Administrasi					(176.122.566.875)
Beban Penjualan					(44.272.606.433)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					(678.698.015)
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					967.010.228
Beban Lain-lain - Bersih					(12.776.667.666)
Jumlah Beban Usaha					(119.719.452.850)
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>420.445.805.719</b>
Beban Pajak Final					(36.003.314.911)
Beban Keuangan					(36.142.217.775)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					20.654.063.639
Bagian Laba Entitas Asosiasi					9.645.434.198
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					378.599.770.870
Beban Pajak Penghasilan					(89.179.850.199)
Laba Bersih Tahun Berjalan					289.419.920.671
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					(11.841.605)
Total Laba Komprehensif Lainnya					289.408.079.066
Kepentingan Non Pengendali					(1.440.650.986)
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1.040.923.059.780	1.278.247.800.320	82.308.300.770	(1.256.702.984.528)	1.144.776.176.342
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					1.985.400.934.722
<b>Total Aset</b>					<b>3.130.177.111.064</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	99.793.835.354	523.580.981.390	20.062.599.991	(83.349.646.024)	560.087.770.710
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					781.551.579.003
<b>Total Liabilitas</b>					<b>1.341.639.349.713</b>
Pengeluaran Modal					245.449.190.780

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

<u>Tahun 2014</u>	<u>Pariwisata</u>	<u>Real Estat</u>	<u>Perdagangan dan Jasa</u>	<u>Eliminasi</u>	<u>Jumlah</u>
<b>Pendapatan dari Pelanggan Eksternal</b>	<b>772.340.165.077</b>	<b>253.122.924.731</b>	<b>94.405.020.814</b>	<b>(18.503.984.936)</b>	<b>1.101.364.125.686</b>
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	341.707.514.426	115.542.196.051	52.062.689.742	18.503.984.936	527.816.385.155
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(28.541.635.589)
<b>Laba Kotor</b>					<b>499.274.749.566</b>
Pendapatan Bunga					13.294.810.289
Pendapatan Lainnya					16.595.815.905
Beban Umum dan Administrasi					(194.728.781.489)
Beban Penjualan					(42.347.481.082)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					4.434.238.409
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					127.343.498
Beban Lain-lain - Bersih					(12.421.587.114)
Jumlah Beban Usaha					(215.045.641.584)
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>284.229.107.982</b>
Beban Pajak Final					(21.908.436.897)
Beban Keuangan					(41.090.748.992)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					55.743.201.703
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					7.131.390.369
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					284.104.514.165
Beban Pajak Penghasilan					(49.668.133.758)
Laba Bersih Tahun Berjalan					234.436.380.407
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak					713.408.944
Total Laba Komprehensif Lainnya					235.149.789.351
Kepentingan Non Pengendali					(2.069.513.628)
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1.006.404.041.149	1.146.504.030.147	77.380.165.936	(1.251.212.100.193)	979.076.137.039
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					1.931.829.174.415
<b>Total Aset</b>					<b>2.910.905.311.454</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	73.068.569.330	433.579.790.033	15.164.372.454	(94.442.750.685)	427.369.981.132
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					888.763.624.181
<b>Total Liabilitas</b>					<b>1.316.133.605.313</b>
Pengeluaran Modal					186.435.738.183
Penyusutan dan Amortisasi					119.598.613.182
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					13.153.742.250

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 USD8,511,562.50. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjualbelikan akan digunakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan jika hasil pengukuran menunjukkan kelebihan atau kekurangan dari luas yang tercantum dalam perjanjian, maka masing-masing pihak harus membayar kelebihan atau kekurangannya dengan harga yang telah disepakati dalam waktu dua minggu sejak CIU menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari BPN.

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>.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

dari pendapatan bruto, dan

- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250.000.000 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

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

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

- d. Pada tanggal 29 April 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Excelcomindo Pratama seluas 1.247,5 m<sup>2</sup> yang terletak di perumahan dan kawasan industri Ancol Barat dalam rangka perluasan jaringan telekomunikasi. Nilai sewa adalah sebesar Rp1.794.312.000 dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 30 April 2025 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.
- e. Pada Tanggal 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 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp333.254.000.

- 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 Optik. Nilai Sewa adalah sebesar Rp4.950.000.000 termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 5 (Lima) tahun sampai dengan tanggal 6 Februari 2017 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pendapatan yang diterima Perusahaan untuk periode yang berakhir 31 Desember 2015 dan 2014 masing-masing sebesar Rp900.000.000.

- 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. Jangka waktu perjanjian ini adalah 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 8 Juli 2013 dan akan berakhir pada tanggal 7 Juli 2038. Besaran uang sewa yang disepakati adalah sebesar Rp44.356.950.000 sudah termasuk PPN.

Pada periode 31 Desember 2015 dan 2014 Perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp1.612.980.000. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp36.292.050.000 (Catatan 24).

- h. Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa tanah dengan PT Pertamina Gas dengan Surat Perjanjian No. 031/DIR-PJA/DPP/XII/2014 dan 099/P60000/2014-SO tanggal 3 Desember 2014, di

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

mana tanah yang disewa terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.987 m<sup>2</sup> untuk pekerjaan pipa gas.

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

Pada periode 31 Desember 2015, Perusahaan telah mencatat pendapatan diterima dimuka sebesar Rp73.385.152.793 yang akan diamortisasi selama masa sewa (Catatan 24).

- i. Kelanjutan reklamasi Pantai Utara Jakarta di kawasan Ancol dengan diadakannya *replanning* baru sesuai Peraturan Gubernur No. 121 Tahun 2012 telah dilakukan revitalisasi dengan ijin prinsip sebagai berikut:
- Pulau I dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha telah diperpanjang dengan No. 994/-1.794.2 tanggal 7 September 2015
  - Pulau J dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha telah diperpanjang dengan No. 995/-1.794.2 tanggal 7 September 2015
  - Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha telah diperpanjang dengan No. 540/-1.794.2 tanggal 10 Juni 2014
  - Pulau L dengan Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha dalam proses perbal (PTSP).

Adapun hak dan kewajiban Perusahaan dengan adanya perubahan MOU, maka dalam pelaksanaan reklamasi pulau-pulau, kewajiban Perusahaan yang sudah dilaksanakan akan diperhitungkan di dalam kewajiban perjanjian kerjasama yang akan dilaksanakan bersama Pemda DKI. Per 31 Desember 2015, Perusahaan sedang melakukan pekerjaan fisik tanggul.

- j. Kelanjutan status serah terima lahan kontribusi dalam HPL 12 kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Direksi Perusahaan telah berkirin surat ke Biro Penataan Kota dan Lingkungan Hidup selaku sekretaris tim sementara (*caretakers*) pelaksana tugas pengelolaan reklamasi pantura tanggal 17 Maret 2015, perihal serah terima lahan kontribusi HPL 12 dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Perusahaan tentang pemenuhan kontribusi reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimana perbal perjanjian kerjasama kontribusi tersebut sudah berjalan pada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait.
- k. Perusahaan mengadakan perikatan untuk proyek Apartemen the Coastal dengan PT Jaya Real Property (PT JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Penempatan investasi tersebut merupakan penyerahan tanah di kawasan reklamasi Ancol Barat seluas 38.600 m<sup>2</sup>, dengan nilai perolehan sebesar Rp56.712.074.210. Perusahaan mencatat bagian laba rugi bersih periode 31 Desember 2015 dan 2014 sebesar laba Rp23.826.725.381 dan rugi Rp55.743.201.703 (Catatan 13).

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

- Para pihak setuju penyertaan PT JRP dalam KSO Pembangunan Jaya Property adalah sebesar Rp53.343.491.923 dan penyertaan Perusahaan adalah tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha.
- Para pihak setuju bahwa kelebihan setoran modal yang dilakukan PT JRP sebesar Rp24.525.140.769 dikembalikan kepada PT JRP ditambahkan kompensasi bunga sebesar 10,5% selambat-lambatnya 30 September 2015.
- Para pihak setuju bahwa PT JRP berhak atas 35% dan Perusahaan berhak atas 65% atas pembagian keuntungan.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

- 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 dihitung 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 31 Desember 2015 Perusahaan telah mencatat pendapatan sewa lahan sebesar Rp1.689.763.367. Pendapatan untuk periode-periode berikutnya masih tercatat pada pos pendapatan diterima dimuka sebesar Rp70.728.666.633 (Catatan 24).

- m. Pada tanggal 1 Juni 2015, entitas anak PT TIJA 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 dihitung 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,- (Dua Puluh Empat Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan piutang sewa lahan PT TIJA terhadap PT FLA untuk kegiatan usaha PT FLA yaitu sebesar Rp.24.500.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).

- n. 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 PD Metropolitan atas pengelolaan restoran Dermaga One, PT Trimitra Citra Selera atas pengelolaan restoran *Suki Sea Food*, dengan PT Sarimelati Kencana atas pengelolaan restoran *Pizza Hut*, dengan *nWave 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 Carnival, 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 dan kerjasama promosi dan penjualan minuman di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia, perpanjangan kerjasama promosi penjualan Ice Cream Wall's dengan PT Unilever Indonesia Tbk, the botol Sosro dengan PT Sinar Sosro, dan beberapa perjanjian kerjasama lainnya.

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 (Catatan 14) yang berlokasi di perumahan karyawan Ancol di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh Yayasan Yatim Piatu Nurul Hidayah Al-Bahar, yang diwakili oleh H. Bahar dan mengklaim bahwa pihaknya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan berdasarkan surat pernyataan kerjasama penunjukan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas perbuatan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkan kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada Kejaksaan Negeri. Pada tanggal 8 Oktober 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara yang diketuai Ny. Martini Madja, S.H., mengeluarkan putusan No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT. yang amarnya berbunyi antara lain:
- menyatakan bahwa terdakwa H. Muhammad Bakar alias H. Bahar tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya;
  - membebaskan terdakwa tersebut dari segala dakwaan;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(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 Im sebagai Tergugat II, Majelis Hakim PN Jakarta Utara dengan putusannya No. 73/Pdt/G/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 26 Agustus 2002 memutuskan antara lain yaitu:

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

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

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

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

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

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

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaja (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas  $12.240 \text{ m}^2$ , 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

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

- d. Pada tahun 1992 Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PT Seaworld Indonesia (PT SWI) (d/h PT Laras Tropika Nusantara), untuk melaksanakan Pembangunan, Pengoperasian dan Pengembalian (*Build-Operate-Transfer*) objek rekreasi Seaworld, dimana Perjanjian Kerjasama ini akan berakhir di tahun 2014. Menjelang pengakhiran kerjasama, terdapat perbedaan pendapat tentang pemahaman pada Akta Perjanjian nomor 81 tanggal 21 September 1992 Pasal 8 ayat 6 Perjanjian dimaksud, untuk itu Perusahaan telah menempuh upaya hukum di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan membuat permohonan dan telah terdaftar pada tanggal 11 April 2013 dengan Nomor Perkara 513/IV/ARB-BANI/2013, dan selanjutnya perkara ini sudah diputuskan oleh BANI dengan mengabulkan permohonan perseroan tanggal 5 Juni 2014.

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

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

Pada tanggal 4 Mei 2015, PT SWI kembali melayangkan gugatan perdata terhadap Perusahaan dengan nomor gugatan 03/SWR-PNJS/V/2015 pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor perkara 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. Pada tanggal 20 Oktober 2015, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan Putusan Sela yang mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Perusahaan mengenai kompetensi Absolut terhadap perkara No. 274/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel., yang

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

pada pokoknya menyatakan gugatan PT SWI selaku Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Bahwa karena Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut maka Putusan Sela tersebut menjadi Putusan Akhir dalam perkara No. 274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

Pada tanggal 28 Oktober 2015, PT SWI selanjutnya menyatakan banding terhadap Putusan perkara No. 274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. dan mengajukan Memori Banding pada tanggal 22 Desember 2015.

Pada tanggal 19 November 2015, Perusahaan juga melayangkan gugatan perdata terhadap PT SWI dengan nomor Perkara 521/Pdt.G./2015/PN.JKT.UT di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Sampai dengan saat ini, perkara ini masih dalam tahap awal persidangan pemeriksaan berkas-berkas awal perkara dan penunjukkan kuasa hukum dari tergugat serta turut tergugat.

#### 42. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing

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

	2015		2014	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
<b>Aset</b>				
<b>Kas dan Setara Kas</b>				
USD	889.270	12.267.479.236	883.198	10.986.985.360
Euro	64.625	973.828.598	100.166	1.515.713.214
<b>Jumlah Aset - Bersih</b>		<b>13.241.307.834</b>		<b>12.502.698.574</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* (selera risiko yang dapat diterima) Perusahaan untuk menjamin secara rasional pencapaian tujuan Perusahaan.

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

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola adalah risiko kredit, risiko 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 Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 31 Desember 2015 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	2015		2014	
	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Setara Kas	309.941.964.897	309.941.964.897	322.966.887.128	322.966.887.128
Piutang Usaha	188.177.595.061	188.177.595.061	199.545.458.889	199.545.458.889
Piutang Lain-lain	3.580.772.785	3.580.772.785	570.037.752	570.037.752
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>503.338.088.551</b>	<b>503.338.088.551</b>	<b>524.720.139.577</b>	<b>524.720.139.577</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 5).

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 eksposur risikonya lebih rendah dari nilai jaminannya, sedangkan piutang usaha nonproperti berasal dari pelanggan-pelanggan yang memiliki rekam jejak yang baik.

ii. Risiko Likuiditas

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

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

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

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 31 Desember 2015 dan 2014 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	2015				Nilai Tercatat 31 Desember 2015 Rp
	Tidak ditentukan Rp	≥ 1 Tahun Rp	> 1 - 5 tahun Rp	Biaya Emisi Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	145.011.932.393	--	--	--	145.011.932.393
Beban Akrua	59.984.817.005	--	--	--	59.984.817.005
Utang Bank	--	--	229.535.836.661	--	229.535.836.661
Utang Obligasi	--	--	200.000.000.000	924.605.886	199.075.394.114
<b>Jumlah</b>	<b>204.996.749.398</b>	<b>--</b>	<b>429.535.836.661</b>	<b>924.605.886</b>	<b>633.607.980.173</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Liabilitas	2014				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	31 Desember 2014
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	93.764.863.612	--	--	--	93.764.863.612
Beban Akrua	107.111.320.405	--	--	--	107.111.320.405
Utang Bank	--	--	240.000.000.000	--	240.000.000.000
Utang Obligasi	--	--	300.000.000.000	1.770.982.484	298.229.017.516
<b>Jumlah</b>	<b>200.876.184.017</b>	<b>--</b>	<b>540.000.000.000</b>	<b>1.770.982.484</b>	<b>739.105.201.533</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.

	2015		2014	
	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan	Perubahan Basis Poin	Dampak Terhadap Laba Rugi Tahun Berjalan
Suku Bunga Tetap dan Mengambang	50	1.150.000.000	50	1.200.000.000

Apabila pada 31 Desember 2015 dan 2014 suku bunga lebih tinggi 50 basis poin, maka laba periode berjalan menjadi lebih rendah, terutama yang timbul akibat beban bunga yang lebih tinggi atas pinjaman dengan suku bunga mengambang.

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 31 Desember 2015 dan 2014:

	2015		2014	
	Perubahan terhadap Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas	Perubahan Basis Poin	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas
Rupiah	+Rp 100/1USD	61.359.628	+Rp 100/1USD	54.758.287
	-Rp 100/1USD	(62.248.898)	-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. Risiko ini merupakan risiko yang bersifat sistemik (*systematic risk*) dimana bila risiko ini terjadi maka akan mempengaruhi secara negatif seluruh variabel yang terlibat, sehingga membuat kinerja menurun, bahkan diversifikasipun belum mampu menghilangkan risiko ini.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

3. Nilai Wajar

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

	2015		2014	
	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Bank	309.941.964.897	309.941.964.897	322.966.887.128	322.966.887.128
Piutang Usaha	191.463.108.817	142.285.392.854	203.140.430.088	150.048.103.773
Aset Keuangan Lancar Lainnya	3.580.772.785	3.580.772.785	570.037.752	570.037.752
<b>Total</b>	<b>504.985.846.499</b>	<b>455.808.130.536</b>	<b>526.677.354.968</b>	<b>473.585.028.653</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang Usaha dan Lain-lain	145.011.932.393	145.011.932.393	93.764.863.612	93.764.863.612
Utang Bank	229.535.836.661	229.535.836.661	240.000.000.000	240.000.000.000
Beban Akrua	59.984.817.005	59.984.817.005	107.111.320.405	107.111.320.405
<b>Total</b>	<b>434.532.586.059</b>	<b>434.532.586.059</b>	<b>440.876.184.017</b>	<b>440.876.184.017</b>

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2015 dan 2014, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan

**44. Manajemen Permodalan**

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

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

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Desember 2015 dan 2014 adalah sebagai berikut:

	2015 Rp	2014 Rp
Total Liabilitas	1.341.639.349.713	1.316.133.605.313
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(309.941.964.897)	(322.966.887.128)
<b>Liabilitas Bersih</b>	<b>1.031.697.384.816</b>	<b>993.166.718.185</b>
Total Ekuitas	1.682.007.695.077	1.495.158.219.304
<b>Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas</b>	<b>61,34%</b>	<b>66,43%</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**45. Transaksi Non Kas**

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 31 Desember 2015 dan 2014 sebagai berikut:

	<u>2015</u> <u>Rp</u>	<u>2014</u> <u>Rp</u>
Penambahan Aset Tetap Melalui Serah Terima		
Melalui BOT Sea World	77.443.000.000	--
Penambahan Properti Investasi	16.384.060.000	--
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	34.909.907.523	28.815.694.315
Penambahan Aset Dalam Penyelesaian		
Melalui Kapitalisasi Bunga Utang Bank	4.511.013.486	6.284.250.997

**46. Standar Akuntansi Baru**

Standar dan penyesuaian standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2016, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

Standar

PSAK No. 110 (revisi 2015) "Akuntansi Sukuk"

Penyesuaian

- PSAK No. 5 "Segmen Operasi"
- PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi"
- PSAK No. 13 "Properti Investasi"
- PSAK No. 16 "Aset Tetap"
- PSAK No. 19 "Aset Takberwujud"
- PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"
- PSAK No. 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan",
- PSAK No. 53 "Pembayaran Berbasis Saham"
- PSAK No. 68 "Pengukuran Nilai Wajar"

Amandemen standar dan interpretasi berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2016, dengan penerapan secara retrospektif yaitu:

- PSAK 4 "Laporan Keuangan Tersendiri tentang Metode Ekuitas dalam Laporan Keuangan Tersendiri",
- PSAK 15 "Investasi Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Entitas Investasi: Penerapan Pengecualian Konsolidasi",
- PSAK 24 "Imbalan Kerja tentang Program Imbalan Pasti: Iuran Pekerja",
- PSAK 65 "Laporan Keuangan Konsolidasian tentang Entitas Investasi: Penerapan Pengecualian Konsolidasi",
- PSAK 67 "Pengungkapan Kepentingan Dalam Entitas Lain tentang Entitas Investasi: Penerapan Pengecualian Konsolidasi", dan
- ISAK 30 "Pungutan".

Amandemen standar dan interpretasi berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2016, dengan penerapan secara prospektif yaitu:

- PSAK 16 Aset Tetap tentang Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi,
- PSAK 19 Aset Takberwujud tentang Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi dan
- PSAK 66 Pengaturan Bersama tentang Akuntansi Akuisisi Kepentingan dalam Operasi Bersama.

Amandemen standar dan interpretasi berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan dan ISAK 31: Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi.

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu PSAK 69: Agrikultur dan amandemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Agrikultur: Tanaman Produktif.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015 dan 2014  
(Dalam Rupiah Penuh)

**47. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

---

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di luar Rapat PT Jakarta Akses Tol Priok No.02 tanggal 7 Januari 2016 dari Notaris Pratiwi Handayani SH, Notaris di Jakarta bahwa para pemegang saham telah memutuskan menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebesar Rp42.000.000.000, yang akan diambil bagian oleh PT Jakarta Infrastruktur Propertindo sebesar Rp21.000.000.000 dan PT Jaya Ancol Pratama Tol sebesar Rp21.000.000.000.

**48. 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 26 Februari 2016.