

Tanggal Efektif	:	22 Juni 2004	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	1 Juli 2004
Masa Penawaran	:	25, 28 & 29 Juni 2004	Tanggal Distribusi Secara Elektronik	:	1 Juli 2004
Tanggal Penjatahan	:	1 Juli 2004	Tanggal Pencatatan Saham di BEJ	:	2 Juli 2004

BAPEPAM TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG-JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM-SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK JAKARTA

JAYA ANCOL PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Bidang Usaha:

Bergerak Dalam Bidang Usaha Pembangunan (Real Estat) dan Jasa Konsultasi Bidang Perencanaan dan Pembangunan, serta di Bidang Usaha Kawasan Pariwisata (Rekreasi), Perhotelan dan Sarana Olahraga melalui Anak Perusahaan

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor:

Gedung Cordova Tower Lt 7. Jl. Pasir Putih Raya 1 Blok E5, Ancol Timur Jakarta Utara

Telp: (62 21) 645 4567, 645 3456

Faks: (62 21) 645 2986, 6471 0502

E-mail: pja@ancol.com

Website: www.ancol.com

PENAWARAN UMUM

Sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran Rp1.025,- (seribu dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT Danareksa Sekuritas

PENJAMIN EMISI EFEK

PT Alpha Sekuritas Indonesia, PT Bahana Securities, PT Bapindo Bumi Sekuritas, PT BNI Securities, PT CIMB Niaga Securities, PT Ciptadana Sekuritas, PT Danasakti Securities, PT Danpac Sekuritas, PT Dongsuh Kobilindo Securities, PT Investindo Nusantara Sekuritas, PT Makinta Securities, PT Minna Padi Investama, PT Mitra Investdana Sekurindo, PT Nusadana Capital Indonesia, PT Rifan Financindo Sekuritas, PT Sinarmas Sekuritas

Para Penjamin Emisi Efek Menjamin Secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) terhadap penawaran saham Perseroan

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO BERKURANGNYA LAHAN

RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V DI DALAM PROSPEKTUS INI

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 Juni 2004

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk (selanjutnya dalam Prospektus ini disebut "Perseroan") telah menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) di Jakarta pada tanggal 5 Mei 2004 dengan surat No.148/DIR-PJA/IV/2004 tanggal 30 April 2004 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara No.64 Tahun 1995, Tambahan No.3608, beserta peraturan pelaksanaannya (selanjutnya disebut sebagai "UU Pasar Modal") dan peraturan pelaksanaannya.

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, direncanakan untuk dicatitkan pada Bursa Efek Jakarta ("BEJ") sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek yang dibuat antara Perseroan dengan BEJ pada tanggal 31 Mei 2004 dengan memperhatikan terpenuhinya persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEJ. Apabila syarat-syarat pencatatan tersebut tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini dibatalkan dan uang pemesanan yang telah diterima akan dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UU Pasar Modal.

Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Para Penjamin Emisi Efek dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran semua data, kejujuran pendapat, keterangan dan laporan yang disajikan dalam Prospektus ini, sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia dan kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan dan/atau penjelasan atau membuat pernyataan apapun mengenai hal-hal yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan dan PT Danareksa Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

PT Danareksa Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek beserta Para Penjamin Emisi Efek lainnya serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG/PERATURAN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI, MAKA PROSPEKTUS INI TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG/PERATURAN YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR REPUBLIK INDONESIA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

DAFTAR ISI

DEFINISI DAN SINGKATAN	iii
RINGKASAN	v
I. Penawaran Umum	1
II. Rencana Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum	5
III. Pernyataan Hutang	6
IV. Analisis dan Pembahasan Oleh Manajemen	9
1. Umum	9
2. Analisis Keuangan	10
3. Belanja Modal	15
4. Ikatan dan Kontinjensi	15
5. Prospek Usaha	17
6. Dampak Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing	17
7. Perkara	18
8. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Perseroan dan Anak Perusahaan	19
9. Asuransi	19
V. Risiko Usaha	20
VI. Kejadian Penting Setelah Tanggal Laporan Auditor Independen	22
VII. Keterangan Tentang Perseroan dan Anak Perusahaan	23
1. Riwayat Singkat Perseroan	23
2. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan	24
3. Keterangan mengenai pemegang saham utama Perseroan dengan kepemilikan 20% atau lebih yang berbentuk badan hukum	25
4. Struktur Organisasi Perseroan	28
5. Pengurusan dan Pengawasan	29
6. Sumber Daya Manusia	31
7. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan Dan Pengawasan Perseroan Dengan Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi	33
8. Keterangan Mengenai Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi	34
9. Ikatan dan perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga	39
10. Transaksi dengan Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa	41
VIII. Kegiatan dan Prospek Usaha	43
1. Umum	43
2. Kegiatan Usaha	44
3. Pemasaran dan Penjualan	52
4. Prospek Usaha	56
5. Industri dan Persaingan	57
6. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Perseroan dan Anak Perusahaan	60
7. Asuransi	61

IX. Ikhtisar Data Keuangan Penting	62
X. Ekuitas	64
XI. Kebijakan Dividen	67
XII. Perpajakan	68
XIII. Penjaminan Emisi Efek	70
XIV. Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal	73
XV. Pendapat Dari Segi Hukum	75
XVI. Surat Pernyataan Direksi, Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan	87
XVII. Laporan Penilai	135
XVIII. Anggaran Dasar	145
XIX. Persyaratan Pemesanan Pembelian Saham	167
XX. Penyebarluasan Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham	173

DEFINISI DAN SINGKATAN

Di dalam Prospektus ini, kata-kata di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut, kecuali bila kalimatnya menyatakan lain:

Anak Perusahaan	: Suatu perusahaan dimana penyertaan Perseroan mencapai lebih dari 50% yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.
BAPEPAM	: Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Undang-Undang Pasar Modal.
BEJ	: PT Bursa Efek Jakarta.
BOT	: <i>Built Operate and Transfer.</i>
BPKP	: Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan.
BPP Proyek Ancol	: Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol.
Bursa Efek	: Pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek.
DPS	: Daftar Pemegang Saham.
DPPPJG	: Dana Pensiun Pegawai Pembangunan Jaya Grup.
FPPS	: Formulir Pemesanan Pembelian Saham.
Ha	: Hektar.
JBI	: PT Jaya Bowling Indonesia.
KSEI	: PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, merupakan lembaga layanan jasa penitipan kolektif untuk Efek bersifat Ekuitas serta agen pembayaran.
Penitipan Kolektif	: Jasa penitipan kolektif sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Perusahaan Efek yang bertindak sebagai penjamin pelaksana emisi dalam rangka Penawaran Umum saham Perseroan, dalam hal ini PT Danareksa Sekuritas.
Pemprov DKI Jakarta	: Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (dahulu Pemerintah Daerah DKI Jakarta).
Perseroan	: PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.
Perusahaan Asosiasi	: Suatu perusahaan dimana penyertaan Perseroan sebesar 50% atau kurang dari 50% yang laporan keuangannya tidak dikonsolidasikan dengan Perseroan.

Philindo	:	PT Philindo.
Promenade	:	Jalur Pejalan Kaki Tepi Pantai.
RUPS	:	Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSLB	:	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
Seabreez	:	PT Seabreez Indonesia.
TIJA	:	PT Taman Impian Jaya Ancol.
UU Pasar Modal	:	Undang-undang No. 8 Tahun 1995, tanggal 10 Nopember 1995 Tentang Pasar Modal dan Peraturan Pelaksanaannya.
Wahana	:	Fasilitas rekreasi dalam bentuk games, <i>ride</i> (permainan bergerak statis), dan atraksi.

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan hal-hal/fakta material dan pertimbangan-pertimbangan yang penting dari Perseroan, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terinci dan laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah yang disesuaikan dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Pendahuluan

Perseroan adalah suatu badan hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta, yang telah sah berdiri dan dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.33 tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No.98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.34 tanggal 8 September 1992 yang keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta-akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah No.550/Leg/1992 tanggal 5 Oktober 1992, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.95 tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No.6071.

Berdasarkan Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.4 Tahun 1991 Tentang Penyertaan Modal Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Pembentukan Perseroan Terbatas PT Pembangunan Jaya Ancol juncto Keputusan Menteri Dalam Negeri No.570.31 288 Tentang Pengesahan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Penyertaan Modal Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Pembentukan Perseroan Terbatas PT Pembangunan Jaya Ancol, penyertaan modal Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada pembentukan Perseroan adalah berupa kepemilikan saham sebesar 80% dan sebanyak 20% dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya, yang bersumber dari aset/kekayaan Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol, dalam bentuk:

- a) bidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.649 seluas 16.407 m2 (sisa) terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara tercatat atas nama PT Regional Engineering & Alumunium Manufacturing & Co disingkat PT REAM;
- b) bidang tanah HGB No.112 seluas 51.740 m2 (sisa) terletak di Kelurahan Tugu Jakarta Utara tercatat atas nama PT Pembangunan Jaya;
- c) bidang tanah Hak Pengelolaan (HPL) No.1/Ancol peta situasi No.12/1987, tanggal 2 Pebruari 1987 seluas 4.779.120 m2 terletak di Kelurahan Ancol Jakarta Utara tercatat atas nama Pemerintah Daerah;
- d) bangunan-bangunan dan kekayaan lainnya yang dimiliki Pemerintah Daerah yang berasal dari Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol termasuk bidang tanah dan bangunan Graha Wisata Remaja Jaya Ancol seluas 11,67 Ha.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir Anggaran Dasar adalah sebagaimana dimuat didalam Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.C-08922 HT.01.04.TH.2004 tanggal 14 April 2004 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.493/BH.09.01/IV/2004 tanggal 30 April 2004.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan mempunyai maksud dan tujuan sebagai berikut:

- Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan, yaitu bertindak sebagai pengembang; pemborong pada umumnya (*general contractor*); pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*; pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga; pemasangan instalasi-instalasi; konstruksi besi dan baja; pengembangan wilayah pemukiman; pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan lapangan golf.
- Menjalankan usaha di bidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki penyertaan saham di 2 (dua) Anak Perusahaan dan 2 (dua) Perusahaan Asosiasi. Tabel berikut menunjukkan penyertaan Perseroan pada perusahaan-perusahaan tersebut, yaitu:

Nama Perusahaan	Kepemilikan Perseroan
Anak Perusahaan	
PT Taman Impian Jaya Ancol ("TIJA")	99,99%
PT Seabreez Indonesia ("Seabreez")	94,24%
Perusahaan Asosiasi	
PT Philindo ("Philindo")	50%
PT Jaya Bowling Indonesia ("JBI")	16,75%

Keterangan tentang penyertaan Perseroan diungkapkan lebih lanjut pada Bab VII Prospektus ini.

PROSPEK USAHA

Perseroan menetapkan fokus usaha sebagai berikut:

a. Bidang usaha properti (real estat)

Perseroan pada saat ini sedang memfokuskan pada pengembangan lahan properti dengan mengadakan reklamasi pantai. Reklamasi pantai telah dimulai sejak tahun 1985 (Ancol Barat pada area industri) pada waktu Perseroan masih berstatus sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPP Proyek Ancol).

Saat ini, Perseroan telah memperoleh ijin reklamasi seluas 60 Ha dan dari jumlah tersebut telah diselesaikan seluas 24,5 Ha. Perluasan persediaan lahan akan membawa dampak positif dalam pertumbuhan usaha Perseroan.

b. Bidang usaha pariwisata (rekreasi dan resor)

Bidang usaha ini dikelola oleh Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi terutama oleh TIJA dan berlokasi di pantai utara Jakarta, yang dikenal sebagai Taman Impian Jaya Ancol ("Ancol"). TIJA merupakan perusahaan pengembang dan pengelola kawasan rekreasi terpadu dan telah menjadi salah satu pusat rekreasi di Asia Tenggara.

Pada tahun 2003, Perseroan telah melakukan pengembangan wahana wisata yang terletak di Ancol berupa wahana Perang Bintang, Poci-Poci, Kicir-Kicir dan Sky Lift, untuk meningkatkan jumlah pengunjung.

Untuk lebih meningkatkan kapasitas pengunjung dan menjangkau segmen pasar menengah ke atas, Perseroan mengembangkan pantai baru yang diberi nama *Carnaval Beach Club* yang menyediakan fasilitas untuk kegiatan *MICE (Meeting, Incentives, Convention and Exhibition)*, entertainment, hotel dan fasilitas olah raga bahari.

RISIKO USAHA

Sebelum mengambil keputusan investasi, para calon investor perlu mengetahui risiko usaha Perseroan. Risiko-risiko tersebut mungkin akan berdampak negatif terhadap kegiatan usaha dan kinerja Perseroan. Risiko utama yang mungkin dihadapi Perseroan adalah risiko berkurangnya lahan.

Risiko Usaha selengkapnya yang mungkin dihadapi Perseroan diungkapkan pada Bab V Prospektus ini.

KINERJA KEUANGAN

Tabel berikut ini menunjukkan kinerja keuangan Perseroan untuk periode tiga tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hans Tuanakotta Mustofa & Halim yang semuanya memberikan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian

(dalam juta Rupiah)

	31 Desember		
	2003	2002	2001
Laba Rugi			
Penjualan dan Pendapatan Usaha	434.421	380.821	294.722
Laba Kotor	201.170	196.019	150.127
Laba Usaha	91.541	88.167	60.467
Laba Sebelum Pajak	102.734	88.863	71.242
Laba dari Aktivitas Normal	81.839	60.658	49.437
Laba Sebelum Hak Minoritas	111.068	63.197	55.815
Laba Bersih	111.030	63.166	55.772
Neraca			
Aktiva Lancar	174.356	135.350	65.490
Aktiva Tidak Lancar	395.410	337.756	295.435
Jumlah Aktiva	569.766	473.107	360.925
Kewajiban Lancar	114.879	129.298	70.210
Kewajiban Tidak Lancar	36.491	18.701	11.227
Hak Minoritas	81	203	250
Saldo Laba	396.558	304.904	259.238
Jumlah Ekuitas	416.558	324.904	279.238
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas	569.766	473.107	360.925

PENAWARAN UMUM

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek atas nama Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran Rp1.025,- (seribu dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham.

Komposisi modal saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

MODAL SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
dengan Nilai Nominal Rp500,00 (lima ratus Rupiah) setiap saham

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.880.000.000	1.440.000.000.000	
Saham Seri A	1	500	
Saham Seri B	1	500	
Saham Biasa Atas Nama Seri C	2.879.999.998	1.439.999.999.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	720.000.000	360.000.000.000	100,00
Saham Seri A	1	500	0,01
Saham Seri B	1	500	0,01
Saham Biasa Atas Nama Seri C	719.999.998	359.999.999.000	99,98
Modal Dalam Portepel	2.160.000.000	1.080.000.000.000	

Apabila seluruh Saham Biasa Atas Nama Seri C yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini terjual, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

Uraian	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.880.000.000	1.440.000.000.000		2.880.000.000	1.440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	720.000.000	360.000.000.000	100,00	800.000.000	400.000.000.000	100,00
Saham Seri A						
Pemprov DKI Jakarta	1	500	0,01	1	500	0,01
Saham Seri B						
PT Pembangunan Jaya	1	500	0,01	1	500	0,01
Saham Biasa Atas Nama Seri C						
Pemprov DKI Jakarta	575.999.999	287.999.999.500	79,99	575.999.999	287.999.999.500	71,99
PT Pembangunan Jaya	143.999.999	71.999.999.500	19,99	143.999.999	71.999.999.500	17,99
Masyarakat	-	-	-	80.000.000	40.000.000.000	10,00
Modal Dalam Portepel	2.160.000.000	1.080.000.000.000		2.080.000.000	1.040.000.000.000	

Perseroan juga melaksanakan program penjatahan saham pegawai (*Employee Stock Allocation/ESA*) melalui program penjatahan saham dengan subsidi. Program tersebut diimplementasikan sesuai dengan Peraturan Bapepam No.IX.A.7 yang memperkenankan maksimum 10% (sepuluh persen) dari saham yang ditawarkan kepada publik dapat diberikan kesempatan untuk dimiliki oleh Komisaris dan Direksi Perseroan, karyawan tetap Perseroan yang tercatat secara resmi

dalam administrasi kepegawaian, dan Komisaris, Direksi, karyawan tetap Anak-anak Perusahaan yang saham mayoritas dimiliki oleh Perseroan serta koperasi karyawan Perseroan, sesuai dengan Pedoman ESA Perseroan. Tujuan dari program kepemilikan saham oleh pegawai adalah untuk menarik, mempertahankan dan memotivasi pegawai, menelaraskan kepentingan para pegawai manajemen dan pemegang saham, dan sebagai penghargaan kepada seluruh pegawai atas kontribusinya kepada Perseroan.

Melalui penjatahan saham dengan subsidi, Komisaris, Direksi, karyawan tetap Perseroan yang tercatat secara resmi dalam administrasi kepegawaian, dan Komisaris, Direksi, karyawan tetap Anak-anak Perusahaan yang saham mayoritas dimiliki oleh Perseroan serta koperasi karyawan Perseroan, mempunyai hak untuk membeli saham yang ditawarkan kepada publik dengan subsidi sebesar 15% (lima belas persen) dari harga penawaran dengan jumlah subsidi keseluruhan tidak lebih dari Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah). Selain daripada subsidi tersebut, Perseroan juga menyediakan pinjaman sebesar 50% dari penjatahan pasti kepada pegawai atau maksimum senilai Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah). Alokasi penjatahan pasti untuk setiap karyawan ditentukan berdasarkan jabatan sesuai dengan Surat Keputusan Direksi No.101/DIR-PJA/IV/2004 tanggal 29 April 2004. Penjatahan saham kepada karyawan tidak dapat dibatalkan namun dikenakan ketentuan lock-up selama 6 (enam) bulan dari Tanggal Pencatatan.

Sumber dana yang dibentuk untuk biaya beban subsidi diperoleh dari kas Perseroan yang telah dicadangkan penggunaannya yang merupakan bagian dari Beban Lain-lain Perseroan. Sedangkan untuk pinjaman yang besarnya maksimum Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) sumber dananya dari kas Perseroan sebagai pinjaman karyawan tanpa bunga selama 1 (satu) tahun.

RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Perolehan dana dari hasil penjualan saham melalui Penawaran Umum ini setelah dikurangi biaya emisi saham seluruhnya, akan dipergunakan untuk:

1. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) sebagai modal kerja Perseroan dalam rangka pengembangan lahan.
2. Sekitar 30% (tiga puluh persen) sebagai setoran modal kepada Anak Perusahaan Perseroan yaitu PT Taman Impian Jaya Ancol ("TIJA") untuk pengembangan usaha di antaranya untuk revitalisasi Gelanggang Renang serta Taman dan Pantai.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia, pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Anggaran Dasar Perseroan menyatakan bahwa apabila Perseroan membukukan laba bersih pada tahun berjalan, maka Perseroan dapat membagikan dividen kepada pemegang saham berdasarkan rekomendasi dari Direksi setelah pembagian dividen tersebut disetujui dalam RUPS. Pembagian dividen tergantung pada keuntungan Perseroan, tingkat kecukupan modal Perseroan, kondisi keuangan dan likuiditas tahun berjalan, ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hal-hal lain sesuai dengan pertimbangan Direksi. Pemegang saham yang tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan berhak menerima dividen yang disetujui dalam jumlah penuh setelah dikurangi dengan pajak. Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu, sepanjang memperoleh persetujuan dari RUPS.

Pada tahun 2001, 2002 dan 2003, Perseroan telah membagikan dividen masing-masing sebesar Rp12.308 juta, Rp17.500 juta dan Rp19.375 juta yang mencerminkan rasio pembayaran dividen masing-masing sebesar 30%, 31% dan 31% dari laba bersih tahun buku sebelumnya. Perhitungan rasio pembayaran dividen yang dibayar pada tahun 2001 adalah berdasarkan laba bersih tahun

2000 yang diaudit oleh BPKP sebelum penyajian kembali oleh KAP Hans Tuanakotta & Mustofa.

Perseroan merencanakan untuk membayar dividen kas kepada seluruh pemegang saham sekurang-kurangnya satu kali dalam setahun. Besarnya dividen dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanpa mengurangi hak dari RUPS untuk menentukan lain sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Manajemen Perseroan merencanakan, namun tergantung pada kinerja keuangan dan kondisi keuangan Perseroan untuk mempertahankan rasio pembayaran dividen sekitar 30% dari laba bersih setiap tahunnya. Sehubungan dengan kewajiban dividen untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2004, pemegang saham tidak akan mengalami penyesuaian pembayaran sehubungan dengan jangka waktu kepemilikan sahamnya.

I. PENAWARAN UMUM

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek atas nama Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran Rp1.025,- (seribu dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham.



PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk

Bidang Usaha

Bergerak Dalam Bidang Usaha Pembangunan (Real Estat) dan Jasa Konsultasi Bidang Perencanaan dan Pembangunan, serta di Bidang Usaha Kawasan Pariwisata (Rekreasi), Perhotelan dan Sarana Olahraga melalui Anak Perusahaan

Kantor

Gedung Cordova Tower Lt.7 Jl. Pasir Putih Raya 1 Blok E5, Ancol Timur Jakarta Utara

Telp: (62 21) 645 4567, 645 3456

Faks: (62 21) 645 2986, 6471 0502

E-mail: pja@ancol.com

Website: www.ancol.com

RISIKO UTAMA YANG MUNGKIN DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO BERKURANGNYA LAHAN

RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V DALAM PROSPEKTUS INI.

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.33 tanggal 10 Juli 1992 dibuat dihadapan Achmad Abid S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No.98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.34 tanggal 8 September 1992 yang keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta-akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah No.550/Leg/1992 tanggal 5 Oktober 1992, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.95 tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No.6071.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir sebagaimana dimuat didalam Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-08922 HT.01.04.TH.2004 tanggal 14 April 2004 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.493/BH.09.01/IV/2004 tanggal 30 April 2004.

Komposisi Modal Saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

MODAL SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
dengan Nilai Nominal Rp500,00 (lima ratus Rupiah) setiap saham

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.880.000.000	1.440.000.000.000	
Saham Seri A	1	500	
Saham Seri B	1	500	
Saham Biasa Atas Nama Seri C	2.879.999.998	1.439.999.999.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	720.000.000	360.000.000.000	100,00
Saham Seri A	1	500	0,01
Saham Seri B	1	500	0,01
Saham Biasa Atas Nama Seri C	719.999.998	359.999.999.000	99,98
Modal Dalam Portepel	2.160.000.000	1.080.000.000.000	

SERI SAHAM

Saham yang dikeluarkan Perseroan terdiri dari Saham Seri A, Saham Seri B dan Saham Biasa Atas Nama Seri C. Perseroan hanya mengeluarkan 1 (satu) Saham seri A yang dimiliki oleh Pemprov DKI Jakarta dan 1(satu) Saham seri B yang dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya, dimana kedua saham tersebut hanya dapat dimiliki masing-masing oleh Pemprov DKI Jakarta untuk 1 Saham Seri A dan oleh PT Pembangunan Jaya untuk 1 Saham Seri B.

1. Saham Seri A

Saham Seri A adalah saham yang memberikan hak istimewa kepada Pemprov DKI Jakarta sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- a. Mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang Direktur dan pencalonan tersebut mengikat RUPS (Pasal 11 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan).
- b. Mencalonkan sebanyak-banyaknya 4 (empat) orang Komisaris, termasuk seorang diantaranya Komisaris Utama dan pencalonan tersebut mengikat RUPS (Pasal 14 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan).

2. Saham Seri B

Saham Seri B adalah saham yang memberikan hak istimewa kepada PT Pembangunan Jaya sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- a. Mencalonkan Direktur Utama dan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang Direktur dan pencalonan tersebut mengikat RUPS (Pasal 11 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan).
- b. Mencalonkan 1 (satu) orang Komisaris dan pencalonan tersebut mengikat RUPS (Pasal 14 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan).

3. Saham Biasa Atas Nama Seri C

Sepanjang dalam Anggaran Dasar Perseroan tidak ditetapkan lain, maka Saham Biasa Atas Nama Seri C memberikan hak yang sama dengan hak yang diberikan Saham Seri B dan Saham Seri A.

Berdasarkan Surat No:1638/- .825.6 tanggal 18 Juni 2004 dari Pemprov DKI dan PT Pembangunan Jaya selaku pemegang saham pendiri Perseroan menyatakan bahwa dalam hal kepemilikan saham Pemprov DKI dan PT Pembangunan Jaya sewaktu-waktu secara bersama-sama menjadi kurang dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan, maka Pemprov DKI dan Pembangunan Jaya bersedia untuk melepaskan haknya yang mengikat Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 14 ayat (2) Anggaran Dasar Perseroan.

Dengan Surat Ketua BAPEPAM No.S-1915/PM/2004 tanggal 22 Juni 2004, maka Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Perseroan melakukan Penawaran Umum kepada masyarakat sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham telah menjadi efektif.

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

Uraian	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.880.000.000	1.440.000.000.000		2.880.000.000	1.440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	720.000.000	360.000.000.000	100,00	800.000.000	400.000.000.000	100,00
<u>Saham Seri A</u>						
Pemprov DKI Jakarta	1	500	0,01	1	500	0,01
<u>Saham Seri B</u>						
PT Pembangunan Jaya	1	500	0,01	1	500	0,01
<u>Saham Biasa Atas Nama Seri C</u>						
Pemprov DKI Jakarta	575.999.999	287.999.999.500	79,99	575.999.999	287.999.999.500	71,99
PT Pembangunan Jaya	143.999.999	71.999.999.500	19,99	143.999.999	71.999.999.500	17,99
Masyarakat	-	-	-	80.000.000	40.000.000.000	10,00
Modal Dalam Portepel	2.160.000.000	1.080.000.000.000		2.080.000.000	1.040.000.000.000	

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum kepada masyarakat sejumlah 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C yang merupakan saham baru atau sebesar 10% (sepuluh persen) dari Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh setelah Penawaran Umum, maka Perseroan atas nama pemegang saham akan mencatatkan pula 719.999.998 (tujuh ratus sembilan belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh yang merupakan saham milik Pemprov DKI Jakarta sebesar 575.999.999 (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) saham, dan milik PT Pembangunan Jaya sebesar 143.999.999 (seratus empat puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) saham. Dengan demikian, jumlah saham yang dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta adalah sebanyak 799.999.998 (tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham atau 99,98% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh delapan persen) dari seluruh jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh setelah Penawaran Umum. Adapun saham sejumlah 0,02% (nol koma nol dua persen) yang tidak dicatatkan adalah 1 (satu) Saham Seri A milik Pemprov DKI Jakarta dan 1 (satu) Saham Seri B milik PT Pembangunan Jaya.

Tidak tertutup kemungkinan bahwa Perseroan akan mengeluarkan dan/atau mencatatkan saham baru dan/atau efek lainnya yang dapat dikonversikan menjadi saham dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah tanggal efektif.

Program Kepemilikan Saham untuk Pegawai Perseroan (*Employee Stock Allocation/ESA*)

Berdasarkan Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H, Notaris di Jakarta, pemegang saham menyetujui rencana kepemilikan saham oleh pegawai.

Perseroan melaksanakan program penjatahan saham untuk pegawai (*Employee Stock Allocation/ ESA*) melalui program penjatahan saham dengan subsidi. Program tersebut

diimplementasikan sesuai dengan Peraturan Bapepam No.IX.A.7 yang memperkenankan maksimum 10% (sepuluh persen) dari saham yang ditawarkan kepada publik dapat diberikan kesempatan untuk dimiliki oleh Komisaris dan Direksi Perseroan, karyawan tetap Perseroan yang tercatat secara resmi dalam administrasi kepegawaian, dan Komisaris, Direksi, karyawan tetap Anak-anak Perusahaan yang saham mayoritas dimiliki oleh Perseroan serta koperasi karyawan Perseroan, sesuai dengan Pedoman ESA Perseroan. Tujuan dari program kepemilikan saham oleh pegawai adalah untuk menarik, mempertahankan dan memotivasi pegawai, menyelaraskan kepentingan para pegawai manajemen dan pemegang saham, dan sebagai penghargaan kepada seluruh pegawai atas kontribusinya kepada Perseroan.

Melalui penjatahan saham dengan subsidi, Komisaris, Direksi, karyawan tetap Perseroan yang tercatat secara resmi dalam administrasi kepegawaian, dan Komisaris, Direksi, karyawan tetap Anak-anak Perusahaan yang saham mayoritas dimiliki oleh Perseroan serta koperasi karyawan Perseroan, mempunyai hak untuk membeli saham yang ditawarkan kepada publik dengan subsidi sebesar 15% (lima belas persen) dari harga penawaran dengan jumlah subsidi keseluruhan tidak lebih dari Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah). Selain daripada subsidi tersebut Perseroan juga menyediakan pinjaman sebesar 50% dari penjatahan pasti kepada pegawai atau maksimum senilai Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah). Alokasi penjatahan pasti untuk setiap karyawan ditentukan berdasarkan jabatan sesuai dengan Surat Keputusan Direksi No.101/DIR-PJA/IV/2004 tanggal 29 April 2004. Penjatahan saham kepada karyawan tidak dapat dibatalkan namun dikenakan ketentuan lock-up selama 6 (enam) bulan dari Tanggal Pencatatan.

Sumber dana yang dibentuk untuk biaya beban subsidi diperoleh dari kas Perseroan yang telah dicadangkan penggunaannya yang merupakan bagian dari Beban Lain-lain Perseroan. Sedangkan untuk pinjaman yang besarnya maksimum Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) sumber dananya dari kas Perseroan sebagai pinjaman karyawan tanpa bunga selama 1 (satu) tahun.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Penerimaan yang diperoleh dari hasil penjualan saham melalui Penawaran Umum ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan untuk:

1. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) sebagai modal kerja Perseroan dalam rangka pengembangan lahan.
2. Sekitar 30% (tiga puluh persen) sebagai setoran modal kepada Anak Perusahaan Perseroan yaitu TIJA untuk pengembangan usaha di antaranya untuk revitalisasi Gelanggang Renang serta Taman dan Pantai.

Perseroan akan melaporkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum secara berkala kepada BAPEPAM sesuai dengan Peraturan Nomor X.K.4 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM Nomor Kep-27/PM/2003 tanggal 17 Juli 2003 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Apabila di kemudian hari Perseroan mengubah penggunaan dana hasil dari Penawaran Umum sehingga tidak seperti yang diungkapkan dalam Prospektus ini, maka rencana tersebut harus terlebih dahulu dilaporkan kepada BAPEPAM dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangan dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham Perseroan dalam RUPS.

III. PERNYATAAN HUTANG

Data kewajiban per tanggal 31 Desember 2003 yang disajikan berikut ini diambil dari laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hans Tuanakotta Mustofa & Halim, dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian.

Pada tanggal 31 Desember 2003, Perseroan mempunyai kewajiban yang keseluruhannya berjumlah Rp151.370 juta. Tabel berikut ini menggambarkan komponen kewajiban Perseroan:

KETERANGAN	(dalam juta Rupiah)
KETERANGAN	JUMLAH
<u>KEWAJIBAN LANCAR</u>	
Hutang Usaha	
Pihak hubungan istimewa	5.746
Pihak ketiga	25.801
Hutang Lain-lain kepada Pihak ketiga	21.004
Hutang Pajak	19.294
Biaya Masih Harus Dibayar	32.628
Pendapatan Diterima Dimuka	6.261
Hutang Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	
Bank	458
Sewa guna usaha	3.687
Total Kewajiban Lancar	114.879
<u>KEWAJIBAN TIDAK LANCAR</u>	
Kewajiban Manfaat Karyawan	16.459
Kewajiban Pajak Tangguhan	8.410
Hutang Jangka Panjang – Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	
Bank	140
Sewa guna usaha	5.893
Uang Jaminan Pelanggan	5.589
Total Kewajiban Tidak Lancar	36.491
JUMLAH KEWAJIBAN	151.370

Hutang Usaha kepada Pihak Hubungan Istimewa

Saldo hutang usaha kepada pihak hubungan istimewa pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp5.746 juta yang merupakan hutang usaha Perseroan kepada PT Jaya CM yang dilakukan dengan tingkat harga dan syarat-syarat normal sebagaimana halnya bila dilakukan dengan pihak ketiga.

Hutang Usaha kepada Pihak Ketiga

Saldo hutang usaha kepada pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp25.801 juta yang terdiri dari hutang operasional, properti dan barang dagang. Hutang tersebut merupakan hutang Perseroan dan TIJA.

Hutang Lain-lain kepada Pihak Ketiga

Saldo hutang lain-lain kepada pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp21.004 juta yang terdiri dari hutang kepada kontraktor, hutang atas pembelian aktiva tetap dan lain-lain. Hutang tersebut merupakan hutang Perseroan, dan Anak Perusahaan yaitu TIJA dan Seabreez.

Hutang Pajak

Saldo hutang pajak Perseroan, dan Anak Perusahaan yaitu TIJA dan Seabreez pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp19.294 juta yang terdiri dari:

(dalam juta Rupiah)

JENIS PAJAK	JUMLAH
Pajak Penghasilan Badan 2003	7.596
Pajak Penghasilan Final	1.354
Pajak Penghasilan Pasal 21	6.639
Pajak Penghasilan Pasal 23	429
Pajak Penghasilan Pasal 25	807
Pajak Pertambahan Nilai	2.065
Pajak Pembangunan 1	404
Jumlah Hutang Pajak	19.294

Biaya Masih Harus Dibayar

Pada tanggal 31 Desember 2003, saldo biaya yang masih harus dibayar adalah sebesar Rp32.628 juta yang terdiri dari biaya operasional, gaji, pemeliharaan jasa pelayanan, jasa profesional, beban kantor dan lain-lain. Biaya masih harus dibayar tersebut merupakan biaya Perseroan, dan Anak Perusahaan yaitu TIJA dan Seabreez.

Pendapatan Diterima Dimuka

Saldo pendapatan diterima dimuka pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp6.261 juta yang merupakan hasil penjualan tanah dan bangunan serta sewa gudang dan lain-lain. Pendapatan tersebut merupakan pendapatan diterima dimuka Perseroan, dan Anak Perusahaan yaitu TIJA dan Seabreez.

Hutang Bank Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun

Hutang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp458 juta yang merupakan hutang kepada Bank Mega. Pinjaman dari Bank Mega merupakan pinjaman yang diperoleh Seabreez dengan jumlah maksimum sebesar Rp1 miliar berjangka waktu 3 (tiga) tahun yang akan jatuh tempo tanggal 11 April 2005 dan fasilitas modal kerja berupa pinjaman rekening koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp200 juta berjangka waktu 1 (satu) tahun yang akan jatuh tempo tanggal 11 April 2004, dan sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan masih dalam proses perpanjangan. Tingkat bunga efektif adalah sebesar 20%– 22% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan aktiva tetap tanah (berikut bangunan di atasnya) yang terletak di Jl.Karang Bolong Raya, Kelurahan Ancol seluas 5.760 m². Pada tanggal 31 Desember 2002, Seabreez hanya menggunakan fasilitas kredit investasi.

Hutang Sewa Guna Usaha Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun

Hutang sewa guna usaha jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp3.687 juta yang merupakan hutang sewa guna usaha TIJA dengan PT Chandra Sakti Utama Leasing. Jangka waktu sewa adalah 3 (tiga) tahun dengan tingkat bunga efektif 15% per tahun.

Kewajiban Manfaat Karyawan

Saldo kewajiban manfaat karyawan pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp16.459 juta yang terdiri dari biaya jasa kini, amortisasi biaya jasa lalu, beban bunga dan koreksi aktuarial. Kewajiban ini merupakan kewajiban Perseroan, dan Anak Perusahaan yaitu TIJA dan Seabreez.

Kewajiban Pajak Tangguhan

Kewajiban pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp8.410 juta yang merupakan jumlah kewajiban pajak penghasilan yang terhutang untuk periode mendatang sebagai akibat adanya perbedaan temporer kena pajak (koreksi fiskal) Perseroan, dan Anak Perusahaan yaitu TIJA dan Seabreez.

Hutang Bank Jangka Panjang (setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun)

Hutang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp140 juta yang merupakan hutang kepada Bank Mega. Pinjaman dari Bank Mega merupakan pinjaman yang diperoleh Seabreez dengan jumlah maksimum sebesar Rp1 miliar berjangka waktu 3 (tiga) tahun yang akan jatuh tempo tanggal 11 April 2005 dan fasilitas modal kerja berupa pinjaman rekening koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp200 juta berjangka waktu 1 (satu) tahun yang akan jatuh tempo tanggal 11 April 2004, dan sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan masih dalam proses perpanjangan. Tingkat bunga efektif adalah sebesar 20%– 22% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan aktiva tetap tanah (berikut bangunan di atasnya) yang terletak di Jl. Karang Bolong Raya, Kelurahan Ancol seluas 5.760 m². Pada tanggal 31 Desember 2002, Seabreez hanya menggunakan fasilitas kredit investasi.

Pada tanggal 30 Desember 2003, Perseroan memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank DKI Jakarta dengan jumlah maksimum sebesar Rp40 miliar dan tingkat bunga sebesar 15% per tahun. Pinjaman ini akan diangsur secara triwulanan selama 48 bulan termasuk *grace period* selama 6 (enam) bulan. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.500 m² dan bangunan di atasnya yaitu Menara Cordova yang terletak di Jl. Pasir Putih Raya I Blok E.5, Kelurahan Ancol Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Pada tanggal 31 Desember 2003, fasilitas ini belum digunakan oleh Perseroan.

Pada tahun 2004, Perseroan telah menggunakan seluruh fasilitas kredit investasi dari Bank DKI tersebut.

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, Perseroan wajib memperoleh persetujuan tertulis dari Bank DKI jika melakukan hal-hal berikut antara lain melakukan *merger* dengan Perseroan lain dan merubah bentuk atau status hukum Perseroan, merubah anggaran dasar, memindahtangankan resipis atau saham Perseroan, baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari PT Bank DKI Jakarta sebagaimana termaktub dalam surat Perseroan No.091/DIR-PJA/III/2004 tanggal 18 Maret 2004 yang turut ditandatangani oleh Direktur Utama PT Bank DKI Jakarta pada tanggal 31 Maret 2004 sebagai tanda pernyataan dan persetujuan PT Bank DKI Jakarta selaku kreditur Perseroan.

Hutang Sewa Guna Usaha Jangka Panjang (setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun)

Hutang sewa guna usaha jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp3.687 juta yang merupakan hutang sewa guna usaha TIJA dengan PT Chandra Sakti Utama Leasing. Jangka waktu sewa adalah 3 (tiga) tahun dengan tingkat bunga efektif 15% per tahun.

Selain kewajiban-kewajiban tersebut diatas, pada tanggal 31 Desember 2003 Perseroan dan Anak Perusahaan tidak mempunyai kewajiban dan hutang lainnya yang belum diungkapkan dalam Prospektus ini.

Dengan ini Perseroan dan Anak Perusahaan menyatakan sanggup untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya.

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

1. Umum

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.33 tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No.98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.34 tanggal 8 September 1992 yang keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta-akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah No.550/Leg/1992 tanggal 5 Oktober 1992, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.95 tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No.6071.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir sebagaimana dimuat didalam Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.C-08922 HT.01.04.TH.2004 tanggal 14 April 2004 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.493/BH.09.01/IV/2004 tanggal 30 April 2004.

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah di bidang pembangunan (real estat), sedangkan kepariwisataan dikelola oleh Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi, dengan pembagian kelompok usaha sebagai berikut:

1. Kelompok Usaha Properti/ Real Estat
 - Perumahan: Puri Marina Ancol Barat, Ancol Timur, Puri Nusa Dua, Puri Jimbaran I & II, Tugu Permai, Townhouse Puri Marina dan Puri Jimbaran Residence.
 - Perkantoran: Cordova Tower dan Capital Coast.
 - Komersial: Ruko Pademangan (Ancol Pusaka dan Mahkota Ancol).
 - *Carnaval Beach Club*.
2. Kelompok Usaha Pariwisata (Rekreasi & Resor)
 - Taman dan Pantai.
 - Dunia Fantasi.
 - Gelanggang Renang Ancol.
 - Gelanggang Samudra Ancol.
 - Sea World.
 - Putri Duyung Ancol.
 - Ritel.
 - Sky Lift.
 - Usaha Lain-lain: Hotel Wisata Ancol (ex Graha Wisata Remaja), Marina, Pasar Seni Ancol, Padang Golf, Pulau Bidadari, Hailai dan Bowling.

Tabel di bawah ini menunjukkan komposisi pendapatan Perseroan:

(dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember 2003	31 Desember 2002	31 Desember 2001
Penjualan			
Tanah dan bangunan	157.058	130.064	90.183
Barang dagangan	7.353	6.028	4.285
Bahan bakar	1.635	887	702
Jumlah Penjualan	166.046	136.979	95.170
Pendapatan usaha			
Penjualan tiket			
Wahana wisata	117.724	105.355	87.768
Pintu gerbang	80.078	71.391	61.585
Kapal	4.905	3.202	2.736
Penyewaan kamar	17.121	14.076	12.451
Penyewaan kios, gudang dan gedung	12.090	9.754	8.389
Restoran	11.563	10.337	7.382
Jasa konsultasi pembangunan	8.673	7.232	-
Sponsor	3.739	4.670	4.579
Uang sandar dan iuran	3.151	3.172	2.657
Pengelolaan perumahan	2.911	7.581	2.712
Bagi hasil	2.539	1.680	2.829
Pengurusan sertifikat	1.984	3.996	1.651
Pertunjukan keliling 1.654	1.029	4.629	
Loker dan permainan	294	457	443
Pengelolaan stasiun pompa bensin	269	250	210
Jumlah	268.695	244.182	200.021
Potongan harga	(320)	(340)	(469)
Jumlah Pendapatan Usaha	268.375	243.842	199.552
Jumlah Penjualan dan Pendapatan Usaha	434.421	380.821	294.722

2. Analisis Keuangan

Analisis keuangan berikut ini disajikan berdasarkan laporan keuangan konsolidasi yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hans Tuanakotta Mustofa & Halim dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001.

(dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember 2003	31 Desember 2002	31 Desember 2001
Penjualan dan Pendapatan Usaha	434.421	380.821	294.722
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	233.251	184.802	144.595
Laba Kotor	201.170	196.019	150.127
Beban Usaha	109.629	107.852	89.660
Laba Usaha	91.541	88.167	60.467
Penghasilan Lain-lain	11.193	696	10.774
Laba Bersih	111.030	63.166	55.772
Jumlah Aktiva	569.766	473.107	360.925
Jumlah Kewajiban	151.370	147.999	81.437
Hak Minoritas	81	203	250
Ekuitas	416.558	324.904	279.238

Penjualan dan Pendapatan Usaha

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002

Penjualan dan Pendapatan Usaha tahun 2003 adalah sebesar Rp434.421 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp53.600 juta atau 14% dibandingkan tahun 2002 yaitu sebesar Rp380.821 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya jumlah penjualan tanah dan bangunan sebesar 21% dari sebesar Rp130.064 juta pada tahun 2002 menjadi Rp157.058 juta pada tahun 2003; serta meningkatnya jumlah penerimaan hasil penjualan tiket sebesar 13% dari sebesar Rp179.948 juta pada tahun 2002 menjadi Rp202.707 juta pada tahun 2003.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2001

Pendapatan tahun 2002 adalah sebesar Rp380.821 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp86.099 juta atau 29% dibandingkan tahun 2001 yaitu sebesar Rp294.722 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya jumlah penjualan tanah dan bangunan sebesar 44% dari sebesar Rp90.183 juta pada tahun 2001 menjadi Rp130.064 juta pada tahun 2002; serta meningkatnya jumlah penerimaan hasil penjualan tiket sebesar 18% dari sebesar Rp152.089 juta pada tahun 2001 menjadi Rp179.948 juta pada tahun 2002.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002

Beban pokok penjualan dan beban langsung tahun 2003 adalah sebesar Rp233.251 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp48.449 juta atau 26% dibandingkan tahun 2002 yaitu sebesar Rp184.802 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya beban pokok tanah dan bangunan serta beban pokok bahan bakar. Selain dari beban pokok, peningkatan pada gaji dan upah, penyelenggaraan pertunjukan dan sub kontrak tenaga kerja dari beban langsung juga ikut mempengaruhi peningkatan tersebut.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2001

Beban pokok penjualan dan beban langsung tahun 2002 adalah sebesar Rp184.802 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp40.207 juta atau 28% dibandingkan tahun 2001 yaitu sebesar Rp144.595 juta. Namun peningkatan ini bukan dikarenakan oleh peningkatan beban pokok penjualan melainkan merupakan dampak dari peningkatan gaji yang mencapai 54% dan peningkatan pada beban telepon, listrik, dan air.

Laba Kotor**Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002**

Laba kotor tahun 2003 adalah sebesar Rp201.170 juta, mengalami sedikit peningkatan yaitu sebesar Rp5.151 juta atau naik sebesar 3% dibandingkan tahun 2002 yaitu sebesar Rp196.019 juta. Kecilnya peningkatan laba kotor disebabkan oleh besarnya peningkatan pada beban pokok penjualan dan beban langsung.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2001

Laba kotor tahun 2002 adalah sebesar Rp196.019 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp45.892 juta atau 31% dibandingkan tahun 2001 yaitu sebesar Rp150.127 juta. Peningkatan laba kotor sejalan dengan peningkatan penjualan dan pendapatan usaha.

Beban Usaha**Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002**

Beban usaha tahun 2003 adalah sebesar Rp109.629 juta, mengalami sedikit peningkatan sebesar Rp1.777 juta atau sekitar 2% dibandingkan tahun 2002 yaitu sebesar Rp107.852 juta. Selama tahun 2003, beban umum dan administrasi mengalami peningkatan sebesar 10% dibandingkan tahun 2002 namun beban penjualan mengalami penurunan sebesar 33%. Hal ini mengakibatkan kenaikan beban usaha tidak terlalu besar.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2001

Beban usaha tahun 2002 adalah sebesar Rp107.852 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp18.192 juta atau 20% dibandingkan tahun 2001 yaitu sebesar Rp89.660 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh peningkatan beban penjualan di tahun 2002 yang mencapai kenaikan sebesar 40% dibandingkan tahun 2001.

Laba Usaha**Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002**

Laba usaha tahun 2003 adalah sebesar Rp91.541 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp3.374 juta atau 4% dibandingkan tahun 2002 yaitu sebesar Rp88.167 juta. Peningkatan tersebut seiring dengan peningkatan laba kotor.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2001

Laba usaha tahun 2002 adalah sebesar Rp88.167 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp27.700 juta atau 46% dibandingkan tahun 2001 yaitu sebesar Rp60.467 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh peningkatan penjualan dan pendapatan usaha.

Penghasilan (Beban) Lain-lain**Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002**

Pendapatan/ Beban lain-lain tahun 2003 adalah sebesar Rp11.193 juta, mengalami peningkatan yang sangat signifikan sebesar Rp10.497 juta atau 1.508% dibandingkan tahun 2002 yaitu sebesar Rp696 juta. Peningkatan tersebut merupakan dampak dari kenaikan beban lain-lain yang besarnya hampir mencapai 100% serta beban bunga dan keuangan namun kenaikan tersebut diimbangi dengan penurunan penghasilan bunga.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2001

Penghasilan/Beban lain-lain tahun 2002 adalah sebesar Rp696 juta, mengalami penurunan sebesar Rp10.078 juta atau 94% dibandingkan tahun 2001 yaitu sebesar Rp10.774 juta. Penurunan tersebut merupakan dampak dari kenaikan beban lain-lain secara signifikan.

Laba Bersih**Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002**

Laba bersih tahun 2003 adalah sebesar Rp111.030 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp47.864 juta atau 76% dibandingkan tahun 2002 yaitu sebesar Rp63.166 juta. Peningkatan yang sangat signifikan ini disebabkan oleh adanya pos penerimaan luar biasa. Pos luar biasa ini merupakan pendapatan atas klaim yang diajukan Anak Perusahaan (dalam hal ini TIJA) kepada perusahaan asuransi atas bangunan dan peralatan dan mesin yang disebabkan karena kebakaran pada salah satu wahana di Dunia Fantasi yang terjadi pada tahun 2001. Pada tahun 2003 ini, seluruh ganti rugi telah diterima.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2001

Laba bersih tahun 2002 adalah sebesar Rp63.166 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp7.394 juta atau 13% dibandingkan tahun 2001 yaitu sebesar Rp55.772 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan laba usaha selama tahun 2002.

Aktiva**Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tanggal 31 Desember 2002**

Aktiva pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp569.766 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp96.659 juta atau 20% dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2002 yaitu sebesar Rp473.107 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan piutang usaha sebesar 91% dari sebesar Rp56.298 juta pada tahun 2002 menjadi sebesar Rp107.256 juta pada tahun 2003; serta kenaikan aktiva tetap sebesar 30% dari sebesar Rp189.953 juta pada tahun 2002 menjadi sebesar Rp246.926 juta pada tahun 2003.

Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tanggal 31 Desember 2001

Aktiva pada tanggal 31 Desember 2002 adalah sebesar Rp473.107 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp112.182 juta atau 31% dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2001 yaitu sebesar Rp360.925 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan piutang usaha sebesar 247% dari sebesar Rp16.205 juta pada tahun 2001 menjadi sebesar Rp56.298 juta pada tahun 2002; serta kenaikan aktiva tetap sebesar 28% dari sebesar Rp148.308 juta pada tahun 2001 menjadi sebesar Rp189.953 juta pada tahun 2002.

Kewajiban**Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tanggal 31 Desember 2002**

Kewajiban pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp151.370 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp3.371 juta atau 2% dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2002 yaitu sebesar Rp147.999 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan hutang usaha kepada pihak ketiga sebesar 546% dari sebesar Rp3.995 juta pada tahun 2002 menjadi sebesar Rp25.801 juta pada tahun 2003; serta penambahan hutang sewa guna usaha dari sebesar nihil pada tahun 2002 menjadi sebesar Rp9.580 juta pada tahun 2003.

Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tanggal 31 Desember 2001

Kewajiban pada tanggal 31 Desember 2002 adalah sebesar Rp147.999 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp66.562 juta atau 82% dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2001 yaitu sebesar Rp81.437 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan hutang pajak sebesar 90% dari sebesar Rp26.251 juta pada tahun 2001 menjadi sebesar Rp49.903 juta pada tahun 2002; serta kenaikan pendapatan diterima dimuka sebesar 1.257% dari sebesar Rp2.318 juta pada tahun 2001 menjadi sebesar Rp31.460 juta pada tahun 2002.

Ekuitas**Tanggal 31 Desember 2003 Dibandingkan Dengan Tanggal 31 Desember 2002**

Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp416.558 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp91.654 juta atau 28% dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2002 yaitu sebesar Rp 324.904 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan saldo laba sebesar 30% dari sebesar Rp304.904 juta pada tahun 2002 menjadi sebesar Rp396.558 juta pada tahun 2003.

Tanggal 31 Desember 2002 Dibandingkan Dengan Tanggal 31 Desember 2001

Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2002 adalah sebesar Rp324.904 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp45.666 juta atau 16% dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2001 yaitu sebesar Rp279.238 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan saldo laba sebesar 18% dari sebesar Rp259.238 juta pada tahun 2001 menjadi sebesar Rp304.904 juta pada tahun 2002.

Imbal Hasil Investasi

Imbal hasil investasi adalah kemampuan aktiva produktif Perseroan dalam menghasilkan laba bersih, yang dihitung dari laba bersih di bagi dengan jumlah aktiva Perseroan. Rasio imbal hasil investasi Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 berturut-turut adalah sebesar 19,49%; 13,35% dan 15,45%.

Imbal Hasil Ekuitas

Rasio imbal hasil ekuitas dipergunakan untuk mengetahui kemampuan Perseroan meraih laba dari modal yang ditanamkan dan dicerminkan dari perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri. Rasio imbal hasil ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 berturut-turut adalah sebesar 26,65%; 19,44% dan 19,97%.

Likuiditas, Solvabilitas dan Sumber Daya Modal

Likuiditas merupakan kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh kewajiban jangka pendeknya diukur dengan perbandingan antara aktiva lancar dengan kewajiban lancar. Berdasarkan perbandingan tersebut tingkat likuiditas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 berturut-turut adalah sebesar 151,77%; 104,68% dan 93,28%. Rasio likuiditas tersebut mengalami kenaikan selama tiga tahun berturut-turut terutama disebabkan oleh kenaikan piutang usaha.

Solvabilitas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjang tercermin dengan membandingkan antara jumlah kewajiban dengan modal sendiri dan membandingkan antara jumlah kewajiban dengan jumlah aktiva. Berdasarkan perbandingan antara jumlah kewajiban dengan modal sendiri, tingkat solvabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 berturut-turut adalah sebesar 36,34%; 45,55%, dan 29,16%. Sedangkan berdasarkan perbandingan antara jumlah kewajiban dan jumlah aktiva, tingkat solvabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 berturut-turut adalah sebesar 26,57%; 31,28% dan 22,56%. Peningkatan rasio solvabilitas Perseroan pada tahun 2002 disebabkan oleh meningkatnya jumlah hutang pajak dan pendapatan diterima dimuka pada tahun 2002 tersebut.

Kebutuhan utama Perseroan dan Anak Perusahaan akan likuiditas adalah untuk modal kerja. Selama ini Perseroan dan Anak Perusahaan memenuhi kebutuhan modal kerjanya terutama dari dana yang dihasilkan dari aktivitas operasi.

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	2003	2002	2001
Kas bersih dari aktivitas operasi	11.648	81.355	53.118
Kas bersih dari (untuk) aktivitas investasi	1.552	(44.946)	(85.111)
Kas bersih untuk aktivitas pendanaan	(57.153)	(16.844)	(15.632)
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(43.953)	19.565	(47.625)
Kas dan setara kas awal periode	61.409	34.931	79.541
Penggunaan rekening bank yang ditetapkan penggunaannya	23.755	6.913	3.015
Kas dan setara kas akhir periode	41.211	61.409	34.931

3. Belanja Modal

Jumlah pengeluaran modal berupa penambahan aktiva tetap yang dikeluarkan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan di tahun 2003, 2002 dan 2001 adalah masing-masing sebesar Rp137.765 juta, Rp64.692 juta dan Rp96.587 juta. Pengeluaran modal untuk ketiga tahun tersebut didominasi untuk pembangunan wahana pada Anak Perusahaan, TIJA yaitu untuk pembuatan wahana Poci-Poci dan Kicir-kicir pada tahun 2001 dan 2002, serta pembangunan wahana Perang Bintang pada tahun 2003. Selain untuk pembangunan wahana, Perseroan juga melakukan pengeluaran modal untuk pembangunan gedung Menara Cordova pada tahun 2001 dan 2002.

4. Ikatan dan Kontinjensi

- a) Pada tanggal 17 Maret 2003, Perseroan mengadakan perjanjian dengan PT Pengerukan Indonesia (Persero) sehubungan dengan pengurusan dan pembuatan tanggul tahap pertama reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 24,5 Ha dengan nilai kontrak sebesar Rp66.222.470.000 termasuk Pajak Pertambahan Nilai. Jangka waktu pekerjaan dimulai sejak Pebruari 2003 - Mei 2004.
- b) Pada tanggal 17 Nopember 2003, Perseroan dan PT Wahanacatur Jayapersada (WJ) menandatangani Perjanjian Kerjasama pembangunan rumah toko atau kantor toko. Perseroan

menyediakan tanah untuk pembangunan rumah toko atau kantor toko seluas 35.000 m² di Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara. Di atas tanah tersebut, WJ akan membangun 257 unit kantor dan toko selama 5 (lima) tahun sejak tanggal perjanjian sampai tanggal 16 Nopember 2008. Atas hasil penjualan unit kantor dan toko, Perseroan memperoleh bagian sebesar 31% dari harga jual, sisanya merupakan bagian WJ. Dalam perjanjian ini WJ menyerahkan jaminan berupa:

1. Uang sebesar Rp12.000.000.000, dimana sebesar Rp3.000.000.000 dibayar secara tunai pada saat tanggal perjanjian.
2. Jaminan Perseroan atau *Corporate Guarantee* senilai Rp4.000.000.000 dari Direksi dan Komisaris PT Gaya Wahana Inti.
3. *Surety bond* yang diterbitkan oleh ASKRINDO senilai Rp5.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2003, jaminan sebesar Rp3.000.000.000 dicatat pada akun uang jaminan pelanggan.

- c) Pada tanggal 26 Juni 2000, Perseroan dan PT Ancol Pusaka (AP) menandatangani Perjanjian Kerjasama Pembangunan Kantor Toko Pademangan. Perseroan menyediakan tanah untuk pembangunan kantor toko seluas 80.000 m² di Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara, dimana sampai dengan tanggal 31 Desember 2003 seluas 14.053,37 m² telah dibebaskan dan sisanya seluas 6.946,63 m² masih belum dibebaskan. Di atas tanah tersebut, AP membangun 536 unit kantor dan toko, dimana sampai 31 Desember 2003 sebanyak 79% telah diselesaikan. Atas hasil penjualan unit kantor dan toko, Perseroan memperoleh bagian sebesar 35% sampai 36% dari harga jual, sisanya merupakan bagian AP. Dalam perjanjian ini AP menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
- d) Pada tanggal 21 September 1992, Perseroan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Laras Tropika Nusantara (LTN) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana hiburan *Undersea World Indonesia* di Taman Impian Jaya Ancol. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lahan Hak Pengelolaan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta seluas 30.000 m² yang disediakan Perseroan. LTN memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 20 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, LTN akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perseroan, namun LTN memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerjasama tersebut, Perseroan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% (lima persen) dari seluruh hasil penjualan tiket masuk dan 6% (enam persen) dari seluruh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman serta barang dagang atau jasa lainnya. Pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan TIJA.
- e) Per tanggal 31 Desember 2003 Perseroan telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan beberapa pihak untuk mempromosikan dan menjual produknya di kawasan Taman Impian Jaya Ancol, antara lain dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Indofood Sukses Makmur Tbk, PT Unilever Indonesia Tbk, PT Gudang Garam Tbk, PT Sasana Caraka Mekarjaya, PT Indofreeze Industrial, PT Topindo Atlas-Asia, dengan jangka waktu kerjasama 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun. Berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut, Perseroan menerima imbalan jasa dalam bentuk tunai yang diterima dalam tahapan-tahapan tertentu, dengan jangka waktu pembayaran antara 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun. Pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan TIJA.
- f) Pada tanggal 19 September 2003, TIJA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Karsa Surya Indonusa (KSI) untuk pembangunan, pengoperasian dan pengalihan sarana kereta gantung (*cable car*) di wilayah Taman Impian Jaya Ancol dengan sistem BOT. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lokasi seluas 3.638 m² yang disediakan oleh TIJA. KSI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, KSI akan mengalihkan aktiva tetap yang berupa bangunan dan mesin-mesin serta prasarana pendukung lainnya yang telah dibangun dan disediakan/ditempatkan oleh KSI. Atas kerjasama

tersebut, TIJA berhak mendapatkan imbalan sebesar 6% (enam persen) dari pendapatan pengelolaan barang dagangan, makanan dan minuman, sebesar 40% dari pendapatan sponsorship dan sebesar 3% - 15% dari pendapatan penjualan tiket.

- g) Pada tanggal 30 Desember 2003, Perseroan memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank DKI Jakarta dengan jumlah maksimum sebesar Rp40 miliar dan tingkat bunga sebesar 15% per tahun. Pinjaman ini akan diangsur secara triwulanan selama 48 bulan termasuk *grace period* selama 6 (enam) bulan. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.500 m² dan bangunan di atasnya yaitu Menara Cordova yang terletak di Jl. Pasir Putih Raya I Blok E.5, Kelurahan Ancol Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Pada tanggal 31 Desember 2003, fasilitas ini belum digunakan oleh Perseroan.

Pada tahun 2004, Perseroan telah menggunakan seluruh fasilitas kredit investasi dari Bank DKI tersebut.

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, Perseroan wajib memperoleh persetujuan tertulis dari Bank DKI jika melakukan hal-hal berikut antara lain melakukan merger dengan Perseroan lain dan merubah bentuk atau status hukum Perseroan, merubah anggaran dasar, memindahtangankan resipis atau saham Perseroan, baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.

5. Prospek Usaha

Perseroan menetapkan fokus usaha sebagai berikut:

a. Bidang usaha properti (real estat)

Perseroan pada saat ini sedang memfokuskan pada pengembangan lahan properti dengan mengadakan reklamasi pantai. Reklamasi pantai telah dimulai sejak tahun 1985 (Ancol Barat pada area industri) pada waktu Perseroan masih berstatus sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPP Proyek Ancol).

Saat ini, Perseroan telah memperoleh ijin reklamasi seluas 60 Ha dan dari jumlah tersebut telah diselesaikan seluas 24,5 Ha. Perluasan persediaan lahan akan membawa dampak positif dalam pertumbuhan usaha Perseroan.

b. Bidang usaha pariwisata (rekreasi dan resor)

Bidang usaha ini dikelola oleh Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi terutama oleh TIJA dan berlokasi di pantai utara Jakarta, yang dikenal sebagai Taman Impian Jaya Ancol ("Ancol"). TIJA merupakan perusahaan pengembang dan pengelola kawasan rekreasi terpadu dan telah menjadi salah satu pusat rekreasi di Asia Tenggara.

Pada tahun 2003, Perseroan telah melakukan pengembangan wahana wisata yang terletak di Ancol berupa wahana Perang Bintang, Poci-Poci, Kicir-Kicir dan Sky Lift, untuk meningkatkan jumlah pengunjung.

Untuk lebih meningkatkan kapasitas pengunjung dan menjangkau segmen pasar menengah ke atas, Perseroan mengembangkan pantai baru yang diberi nama *Carnaval Beach Club* yang menyediakan fasilitas untuk kegiatan MICE (*Meeting, Incentives, Convention and Exhibition*), *entertainment*, hotel dan fasilitas olah raga bahari.

6. Dampak Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing

Secara umum kegiatan Anak Perusahaan Perseroan yaitu TIJA terpengaruh oleh pergerakan kurs mata uang asing. Hal ini disebabkan biaya pembelian suku cadang dan pemeliharaan wahana. Saldo aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing beserta konversinya pada tanggal 31 Desember 2003 sebesar US\$544.566 dan Euro636.198 yang seluruhnya setara dengan

Rp11.381 juta untuk aktiva dalam mata uang asing, dan Euro636.198 yang seluruhnya setara dengan Rp6.771 juta untuk kewajiban dalam mata uang asing.

7. Perkara

Sampai dengan saat ini, Perseroan tidak sedang menghadapi perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara dan arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) serta perkara perburuhan di Panitia Penyelesaian Perburuhan Pusat maupun Daerah, kecuali perkara-perkara berikut ini:

1. Dalam perkara Tata Usaha Negara No.75/G.TUN/2003/PTUN.JKT, Perseroan sebagai salah satu Penggugat, telah mengajukan gugatan kepada Menteri Lingkungan Hidup Republik Indonesia dengan obyek gugatan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Republik Indonesia No.14 Tahun 2003 tentang Ketidaklayakkan Rencana Kegiatan Reklamasi Pantai Utara Jakarta oleh Badan Pelaksana Pantai Utara Jakarta di Propinsi DKI Jakarta ("Kepmen 14/2003"). Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan sedang menunggu salinan putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap perkara ini.
2. Perseroan telah mengajukan permohonan *afwezig* kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas tanah seluas 2.324 m² yang terletak di Jalan Pasir Putih Raya, Kelurahan Ancol Jakarta Utara yang tercatat atas nama Tjoa Kim Ghooan, dimana Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Agustus 1999 mengabulkan permohonan Perseroan dengan mengeluarkan Penetapan No.600/Pdt.P/1999/PN.Jkt.Ut. Namun demikian, terdapat pihak ketiga dalam hal ini Didi Dermawan yang mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia atas penetapan tersebut dimana Perseroan sebagai Termohon Kasasi. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya menguatkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut. Para ahli waris Tjoa Kim Goan mengajukan bandahan atas putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dengan No.265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan sampai dengan tanggal Prospektus ini masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
3. Perseroan telah mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap H. Bakar alias H. Bahar dan Ny.Tjie Sioe Im dengan nomor perkara No.73/Pdt.G/2002/PN.JKT.UT, sehubungan dengan penyerobotan tanah seluas kurang lebih 8.000 m² yang terletak di Perumahan karyawan Ancol, Jalan Plumpang Semper, Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara atas nama Perseroan yang dibuktikan dengan sertifikat HGB No.112/Tugu-1984. Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memutuskan bahwa Perseroan adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut. Namun demikian, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengeluarkan keputusan No.114/PDT/2003/PT.DKI tanggal 10 Juli 2003 yang memutuskan gugatan Perseroan dinyatakan tidak dapat diterima. Pada saat ini, perkara tersebut dalam proses kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Perseroan telah mengajukan gugatan perdata terhadap Yayasan Kharisma Usada Mustika selaku tergugat I dan Ahli Waris Muhamad Said selaku tergugat II pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor perkara No.653/Pdt.G/1998/PN.JKT.PST, sehubungan dengan penguasaan dan pemakaian oleh tergugat I dan tergugat II atas tanah seluas kurang lebih 14.322 m² yang terletak di Jalan Pasir Putih tercatat yang terletak di Jalan Pasir Putih atas nama Perseroan yang dibuktikan dengan sertifikat Hak Pengelolaan No.1 tahun 1987. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyatakan gugatan penggugat telah diterima. Namun demikian Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut yang mana kemudian Mahkamah Agung Republik Indonesia menguatkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dimana tergugat I dan tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Perseroan berkeyakinan bahwa seluruh perkara yang sedang dihadapi pada saat ini tidak akan mempengaruhi secara material maupun negatif terhadap keadaan keuangan serta kelangsungan kegiatan usahanya.

8. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Perseroan dan Anak Perusahaan

Upaya pengelolaan lingkungan dengan tujuan untuk menjaga kesehatan dan kebersihan lingkungan adalah salah satu hal yang mendapat perhatian utama Perseroan dalam menjalankan usaha. Hal ini ditunjukkan dengan perencanaan pembangunan maupun perawatan fasilitas Perseroan yang dilakukan dengan cermat serta penyediaan fasilitas-fasilitas pengolahan limbah.

Sebelum memulai pelaksanaan reklamasi dimaksud, Perseroan terlebih dahulu perlu memproses:

- Perizinan teknis reklamasi melalui Badan Pelaksana Reklamasi Pantura yang akan mengkoordinasikan dengan instansi teknik terkait;
- Penyesuaian kembali AMDAL proyek reklamasi Ancol Barat dengan Amdal Regional Pantura yang telah disetujui Komisi Pusat AMDAL Bapedal.

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya khususnya dalam hal pelaksanaan reklamasi pantai pembangunan perumahan/gedung dan pembangunan lapangan golf, Perseroan telah melaksanakan kewajiban dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) dengan memperoleh izin/persetujuan dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL).

Dalam bidang usaha pariwisata yang dilaksanakan oleh Anak Perusahaan terkonsolidasi Perseroan, telah dilaksanakan kewajiban dalam bidang lingkungan hidup oleh Anak Perusahaan dimaksud yang terdiri dari TIJA dan Seabreez.

Dengan ikut serta peduli terhadap kelestarian lingkungan, Perseroan berusaha untuk mengikuti ketentuan-ketentuan Pemerintah yang berkaitan dengan dampak lingkungan dan sosial.

9. Asuransi

Pola pengelolaan aset yang menekankan keamanan dan kenyamanan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan prosedur kerja. Untuk mendapatkan keamanan berinvestasi sudah sejak 20 tahun yang lalu perusahaan selalu mengasuransikan semua aset bergerak maupun tidak bergerak pada perusahaan asuransi yang terpercaya, karena disadari pula bahwa alat produksi berupa permainan rekreasi dari bahan elektronik dan kayu rentan terhadap kebakaran, demikian pula gedung tinggi rentan terhadap gempa bumi.

Selain itu, Perseroan juga memberikan jaminan asuransi *public liabilities* yaitu asuransi atas kecelakaan yang terjadi di area Taman Impian Jaya Ancol yang disebabkan oleh kelalaian Perseroan dalam mengelola wahana permainan dan prasarana rekreasi, yang digunakan oleh pengunjung.

Sampai saat prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki asuransi kebakaran dari PT Asuransi Bangun Askrida dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp413 juta; asuransi gempa bumi dari PT Asuransi Bangun Askrida dan PT Asuransi Sarijaya dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp126.682 juta dan US\$1,4 juta; asuransi gabungan kebakaran dan gempa bumi dari sindikasi 9 (sembilan) perusahaan asuransi yaitu PT Asuransi Sinarmas, PT Asuransi Himalaya, PT Asuransi Ramayana, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tugu Kresna Pratama, PT Rama Satria Wibawa, PT Asuransi AIU Indonesia, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, dan PT Asuransi LG Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp84.928 juta dan US\$27 juta; asuransi kendaraan bermotor dari PT Asuransi Ramayana Tbk dan PT Asuransi Tri Pakarta dengan nilai pertanggungan sebesar Rp108 juta; dan asuransi lainnya (*business interruption insurance, fidelity guarantee insurance, asuransi kebongkaran, property all risk insurance, dan public liability insurance*).

V. RISIKO USAHA

Sebagaimana halnya dengan kegiatan usaha yang dijalankan oleh perusahaan-perusahaan lain, Perseroan juga tidak terlepas dari beberapa risiko yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Risiko usaha yang dihadapi Perseroan antara lain seperti:

1. Risiko Berkurangnya Lahan

Perseroan dan Anak Perusahaan bergerak dalam bidang usaha yang berhubungan dengan pembangunan wahana rekreasi, penjualan properti beserta fasilitasnya. Dengan demikian, berkurangnya lahan dan lokasi pengembangan usaha dapat mempengaruhi kesinambungan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan, terutama dalam penjualan lahan.

2. Risiko Sosial Politik

Ketidakstabilan politik dan ekonomi yang merupakan hal yang berada di luar kemampuan Perseroan dan Anak Perusahaan dapat berpengaruh kepada kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan. Indonesia telah menghadapi beberapa gangguan seperti aksi mogok kerja, ketidakstabilan politik, konflik antar suku dan ancaman terorisme. Konflik antar suku dan gerakan separatisme yang terjadi selama tiga tahun terakhir merupakan gerakan untuk mendapatkan otonomi yang lebih luas. Di Propinsi Nangroe Aceh Darussalam dan Papua telah terjadi gerakan pro kemerdekaan sehingga terjadi bentrokan-bentrokan antara pendukung separatis dengan pihak keamanan Indonesia. Meskipun kejadian-kejadian tersebut di atas tidak berpengaruh secara langsung kepada kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan, tidak ada jaminan bahwa kinerja Perseroan dan Anak Perusahaan terutama yang menyangkut usaha pariwisata tidak akan terpengaruh oleh risiko sosial politik yang sewaktu-waktu dapat terjadi.

3. Risiko Makro Ekonomi Indonesia

Secara umum, menurunnya pertumbuhan ekonomi negara dapat mempengaruhi daya beli masyarakat dan memperburuk kondisi investasi. Keadaan ini dapat mengakibatkan menurunnya tingkat permintaan masyarakat untuk produk-produk rekreasi, properti, maupun resor. Hal ini pada akhirnya akan menurunkan pendapatan Perseroan dan Anak Perusahaan, baik pendapatan dari unit bisnis rekreasi, properti, maupun resor. Untuk sektor properti, pada saat kondisi ekonomi dengan kebijakan uang ketat ditambah dengan tingkat suku bunga yang tinggi, maka investasi dalam sektor properti menjadi kurang menarik karena mahalnya dana untuk investasi. Perseroan dan Anak Perusahaan menyadari bahwa kondisi dan kebijakan moneter yang tidak kondusif dapat berakibat pada turunnya permintaan atas produk properti yang dibangun.

4. Risiko Kebijakan / Peraturan Pemerintah

Risiko yang dihadapi Perseroan dan Anak Perusahaan yang berhubungan dengan Kebijakan/ Peraturan Pemerintah adalah mengenai pertanahan seperti perubahan rencana tata kota dan tata ruang. Perubahan tersebut dapat mengakibatkan berkurangnya nilai ekonomis suatu proyek yang akan atau sedang dibangun oleh Perseroan dan Anak Perusahaan, sehingga dapat mengurangi pendapatan Perseroan dan Anak Perusahaan.

Selain itu, risiko yang berhubungan dengan Kebijakan/Peraturan Pemerintah adalah mengenai dampak lingkungan dari usaha perluasan lahan yang dilakukan oleh Perseroan, terutama yang berkaitan dengan reklamasi. Hal ini dapat mempengaruhi kondisi usaha Perseroan dan Anak Perusahaan.

5. Risiko Persaingan Usaha

Secara umum, kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan tidak terlepas dari persaingan dengan perusahaan-perusahaan lain yang menjalankan usaha yang sejenis, terutama para pengembang yang membangun proyeknya disekitar lokasi Perseroan. Hadirnya para pesaing tersebut memungkinkan berkurangnya permintaan atas produk Perseroan sehingga akan mengurangi pendapatan. Untuk mempertahankan persaingan, Perseroan senantiasa menjaga kualitas bangunannya dan menyediakan fasilitas-fasilitas yang nyaman dan lengkap bagi para penghuninya. Demikian pula untuk unit usaha rekreasi dan resor yang dimiliki oleh Perseroan dan Anak Perusahaan.

6. Risiko Perubahan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Mata Uang Asing

Sebagian besar wahana rekreasi dan suku cadang yang dimiliki oleh Perseroan termasuk wahana yang akan dibangun merupakan komponen yang diimpor. Kondisi nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat yang tidak stabil dapat mempengaruhi kinerja usaha Perseroan dan Anak Perusahaan.

7. Risiko Kebakaran dan Bencana Alam

Risiko kebakaran selalu dihadapi oleh perusahaan yang bergerak di bidang properti, maupun bangunan-bangunan lainnya baik yang disebabkan oleh bencana alam maupun kelalaian manusia. Apabila kebakaran terjadi dan memusnahkan bangunan milik Perseroan, maka Perseroan akan dapat kehilangan pendapatannya dan hal ini tentu saja akan sangat mempengaruhi keberhasilan usaha Perseroan.

8. Risiko Tidak Tertagihnya Piutang Usaha

Penjualan properti Perseroan sebagian besar dilakukan melalui penjualan tanah secara lot kepada pembeli tertentu untuk dikembangkan lebih lanjut dan cara pembayarannya diangsur dalam jangka waktu tertentu yang umumnya lebih dari satu tahun. Walaupun biasanya disyaratkan adanya jaminan, kegagalan pembeli untuk membayar hutangnya dapat berakibat negatif terhadap kinerja Perseroan.

9. Risiko Gugatan Hukum

Perseroan membebaskan tanah dari penduduk setempat atau dari pihak-pihak lain berdasarkan Surat Ijin Lokasi dan Pembebasan Hak/Pembelian Tanah. Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa pembebasan tanah di Indonesia tidak menutup kemungkinan timbulnya gugatan hukum dari pihak ketiga. Oleh karena itu, Perseroan menyadari akan adanya risiko timbulnya gugatan hukum dalam kegiatan pembebasan tanah yang dilakukan walaupun pembebasan tanah dilakukan dengan hati-hati. Selain itu kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan adalah menyewakan lahan maupun gedung perkantoran dan rekreasi untuk umum, sehingga tidak tertutup kemungkinan adanya gugatan hukum dari penyewa akibat perselisihan maupun dari pengunjung akibat kecelakaan yang mungkin terjadi di area Ancol.

10. Risiko Tidak Tercapainya Proyeksi

Berdasarkan asumsi Direksi Perseroan, laba bersih untuk tahun 2004 mencapai Rp103,392 miliar. Proyeksi ini mungkin tidak bisa tercapai dikarenakan perubahan yang signifikan atas asumsi-asumsi yang dipergunakan sebagaimana dicantumkan dalam Bab XIII tentang Penjaminan Emisi Efek.

VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak ada kejadian penting setelah tanggal laporan keuangan konsolidasi per 31 Desember 2003, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hans Tuanakotta Mustofa & Halim, dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2004, sampai dengan tanggal pernyataan pendaftaran yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan.

VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN

1. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan adalah suatu badan hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta, yang telah sah berdiri dan dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.33 tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No.98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.34 tanggal 8 September 1992 yang keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta-akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah No.550/Leg/1992 tanggal 5 Oktober 1992, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.95 tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No.6071.

Berdasarkan Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.4 Tahun 1991 Tentang Penyertaan Modal Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Pembentukan Perseroan Terbatas PT Pembangunan Jaya Ancol juncto Keputusan Menteri Dalam Negeri No.570.31 288 Tentang Pengesahan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Penyertaan Modal Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Pembentukan Perseroan Terbatas PT Pembangunan Jaya Ancol penyertaan modal Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada pembentukan Perseroan adalah berupa kepemilikan saham sebesar 80% dan sebanyak 20% dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya, yang bersumber dari aset/kekayaan Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol, dalam bentuk:

- a. bidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.649 seluas 16.407 m² (sisa) terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara tercatat atas nama PT Regional Engineering & Aluminium Manufacturing & Co disingkat PT REAM;
- b. bidang tanah HGB No.112 seluas 51.740 m² (sisa) terletak di Kelurahan Tugu Jakarta Utara tercatat atas nama PT Pembangunan Jaya;
- c. bidang tanah Hak Pengelolaan (HPL) No.1/Ancol peta situasi No.12/1987, tanggal 2 Pebruari 1987 seluas 4.779.120 m² terletak di Kelurahan Ancol Jakarta Utara tercatat atas nama Pemerintah Daerah;
- d. bangunan-bangunan dan kekayaan lainnya yang dimiliki Pemerintah Daerah yang berasal dari Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol termasuk bidang tanah dan bangunan Graha Wisata Remaja Jaya Ancol seluas 11,67 Ha.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan sebagaimana sebagaimana dimuat dalam akta-akta berikut ini:

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.134 tanggal 27 Nopember 1992, dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta yang antara lain menyebutkan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan tanggal 2 Oktober 1992, antara lain, memutuskan untuk menambah penempatan dan penyeteroran atas seluruh sisa saham Perseroan yang masih dalam simpanan (portofolio), yaitu sebanyak 2.758.240 (dua juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu dua ratus empat puluh) saham, masing-masing bernilai nominal Rp1.000,00 (seribu Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp2.758.240.000,00 (dua miliar tujuh ratus lima puluh delapan juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah), sehingga seluruh jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh menjadi sebanyak 20.000.000 (dua puluh juta) saham, masing-masing bernilai nominal Rp1.000,00 (seribu Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah).

2. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.35 tanggal 8 September 1998, dibuat dihadapan Sutjipto, S.H. Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.17 tanggal 8 Nopember 2001, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-07890 HT.01.04.TH.2002 tanggal 7 Mei 2002 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.1521/BH.09.01/X/2002 tanggal 31 Oktober 2002, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.93 tanggal 19 Nopember 2002, Tambahan No.13999, yang antara lain mengkonfirmasi struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan serta penyesuaian anggaran dasar Perseroan dengan Undang-Undang No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.
3. Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.C-08922 HT.01.04.TH.2004 tanggal 14 April 2004 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.493/BH.09.01/IV/2004 tanggal 30 April 2004.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan mempunyai maksud dan tujuan sebagai berikut:

- Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan, yaitu bertindak sebagai pengembang; pemborong pada umumnya (*general contractor*); pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*; pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga; pemasangan instalasi-instalasi; konstruksi besi dan baja; pengembangan wilayah pemukiman; pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan lapangan golf.
- Menjalankan usaha dibidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

2. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan

Berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.33 tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No.98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.34 tanggal 8 September 1992 yang keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta-akta mana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah No.550/Leg/1992 tanggal 5 Oktober 1992, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.95 tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No.6071, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	20.000.000	20.000.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Pemerintah Daerah DKI Jakarta	13.793.408	13.793.408.000	80,00
2. PT Pembangunan Jaya	3.448.352	3.448.352.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	17.241.760	17.241.760.000	100,00
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	2.758.240	2.758.240.000	

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.134 tanggal 27 Nopember 1992 dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, dimana telah disetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 2.758.240 (dua juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu dua ratus empat puluh) saham juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.35 tanggal 8 September 1998 dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.17 tanggal 8 Nopember 2001, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-2.07890.HT01.01.TH.2002 tanggal 7 Mei 2002 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.1521/BH.09.01/X/2002 tanggal 31 Oktober 2002, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.93 tanggal 19 Nopember 2002, Tambahan No.13999, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	20.000.000	20.000.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Pemerintah Daerah DKI Jakarta	16.000.000	16.000.000.000	80,00
2. PT Pembangunan Jaya	4.000.000	4.000.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000	20.000.000.000	100,00
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	-

Berdasarkan Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-08922 HT.01.04.TH.2004 tanggal 14 April 2004 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.493/BH.09.01/IV/2004 tanggal 30 April 2004, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	2.880.000.000	1.440.000.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	720.000.000	360.000.000.000	100,00
Saham Seri A			
Pemprov DKI Jakarta	1	500	0,01
Saham Seri B			
PT Pembangunan Jaya	1	500	0,01
Saham Biasa Atas Nama Seri C			
Pemprov DKI Jakarta	575.999.999	287.999.999.500	79,99
PT Pembangunan Jaya	143.999.999	71.999.999.500	19,99
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	2.160.000.000	1.080.000.000.000	

3. Keterangan mengenai pemegang saham utama Perseroan dengan kepemilikan 20% atau lebih yang berbentuk badan hukum

PT Pembangunan Jaya

Pendirian

PT Pembangunan Jaya didirikan dengan nama PT Pembangunan Ibukota Jakarta Raya berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.19 tanggal 3 September 1961, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.50 tanggal 14 April 1964, keduanya dibuat dihadapan Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta. Akta-akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri

Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.JA.5/7/0/5 tanggal 10 Juni 1964, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.87 tanggal 30 Oktober 1964, Tambahan No.289.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar PT Pembangunan Jaya adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.45 tanggal 12 Oktober 1998, dibuat dihadapan Andalia Farida, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.C-10.604.HT.01.04.TH.99 tanggal 8 Juni 1999 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Pusat dibawah No.777/RUB.09.05/III/2000 tanggal 20 Maret 2000, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.45 tanggal 6 Juni 2000, Tambahan No.2880, yang antara lain merubah nama PT Pembangunan Ibukota Jakarta Raya menjadi PT Pembangunan Jaya.

Maksud dan Tujuan

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar PT Pembangunan Jaya sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.45 tanggal 12 Oktober 1998, dibuat dihadapan Andalia Farida, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, PT Pembangunan Jaya mempunyai maksud dan tujuan berusaha dalam bidang real estat dan penyediaan tenaga listrik.

Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.45 tanggal 12 Oktober 1998, dibuat dihadapan Andalia Farida, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PT Pembangunan Jaya yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	3.117.000	3.117.000.000	
Saham biasa Seri A	3.022.740	3.022.740.000	96,9759
Saham biasa Seri B	760	760.000	0,0244
Saham dengan klasifikasi tanpa hak suara Seri C	93.500	93.500.000	2,9997
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.117.000	3.117.000.000	
Saham Seri A	3.022.740	3.022.740	96,9759
Saham Seri B	760	760.000	0,0244
Saham Seri C	93.500	93.500.000	2,9997

Susunan Pemegang Saham

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	3.117.000	3.117.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Seri A, Rp1.000/saham			
1. Pemerintah Daerah DKI Jakarta	1.209.360	1.209.360.000	38,79
2. Dana Pensiun BNI 1946	84.830	84.830.000	2,721
3. Asuransi Bumiputera 1912	84.830	84.830.000	2,721
4. PT Ciputra Investment	366.740	366.740.000	11,765
5. Yayasan Marga Raya	216.180	216.180.000	6,9354
6. Yayasan Ciputra	84.770	84.770.000	2,719
7. PT Ningz & Associate	130.080	130.080.000	4,173
8. Ahli Waris Dr. Soemarno Sosroatmodjo	130.140	130.140.000	4,175
9. Dr Sutjipto Surjo Amidharmo	100.060	100.060.000	3,210
10. Ahliwaris Dr. Hasjim Ning	60	60.000	0,001
11. Ir. Ciputra	280	280.000	0,008
12. Ir. Soekrisman	192.390	192.390.000	6,172
13. Ir. Hiskak Secakusuma	116.960	116.960.000	3,752
14. Eric Frits Hermanus Samola, SH	105.780	105.780.000	3,393
15. Ir. Hanafi Lauw	105.780	105.780.000	3,393
16. Soekardjo Hardjosoewirjo, SH	30.240	30.240.000	0,970
17. Ir. Budi Brasali	28.290	28.290.000	0,907
18. Ir. Ismail Sofyan	28.290	28.290.000	0,907
19. H. Subagdja Prawata	3.840	3.840.000	0,123
20. Drs. Budiman Kusika	3.840	3.840.000	0,123
Sub jumlah saham Seri A	3.022.740	3.022.740.000	96,975
Seri B, Rp.1.000/ saham			
1. Pemerintah Daerah DKI Jakarta	40	40.000	0,001
2. Dana Pensiun BNI 1946	40	40.000	0,001
3. Asuransi Bumiputera 1912	40	40.000	0,001
4. Ahli Waris Dr. Soemarno Sosroatmodjo	80	80.000	0,002
5. Dr Sutjipto Surjo Amidharmo	40	40.000	0,001
6. Ahliwaris Dr. Hasjim Ning	80	80.000	0,002
7. Ir. Ciputra	240	240.000	0,007
8. Ir. Soekrisman	80	80.000	0,002
9. Ir. Hiskak Secakusuma	40	40.000	0,001
10. Eric Frits Hermanus Samola, SH	40	40.000	0,001
11. Ir. Hanafi Lauw	40	40.000	0,001
Sub jumlah saham Seri B	760	760.000	0,024
Seri C, Rp1.000/saham			
1. Ahli Waris Dr. Soemarno Sosroatmodjo	18.700	18.700.000	0,599
2. Dr Sutjipto Surjo Amidharmo	9.350	9.350.000	0,299
3. Ahliwaris Dr. Hasjim Ning	9.350	9.350.000	0,299
4. Ir. Ciputra	56.100	56.100.000	1,799
Sub jumlah saham Seri C	93.500	93.500.000	2,999
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.117.000	3.117.000.000	100,00
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	-

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.50 tanggal 19 Oktober 2001, dibuat dihadapan Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Komisaris dan Direksi PT Pembangunan Jaya adalah sebagai berikut :

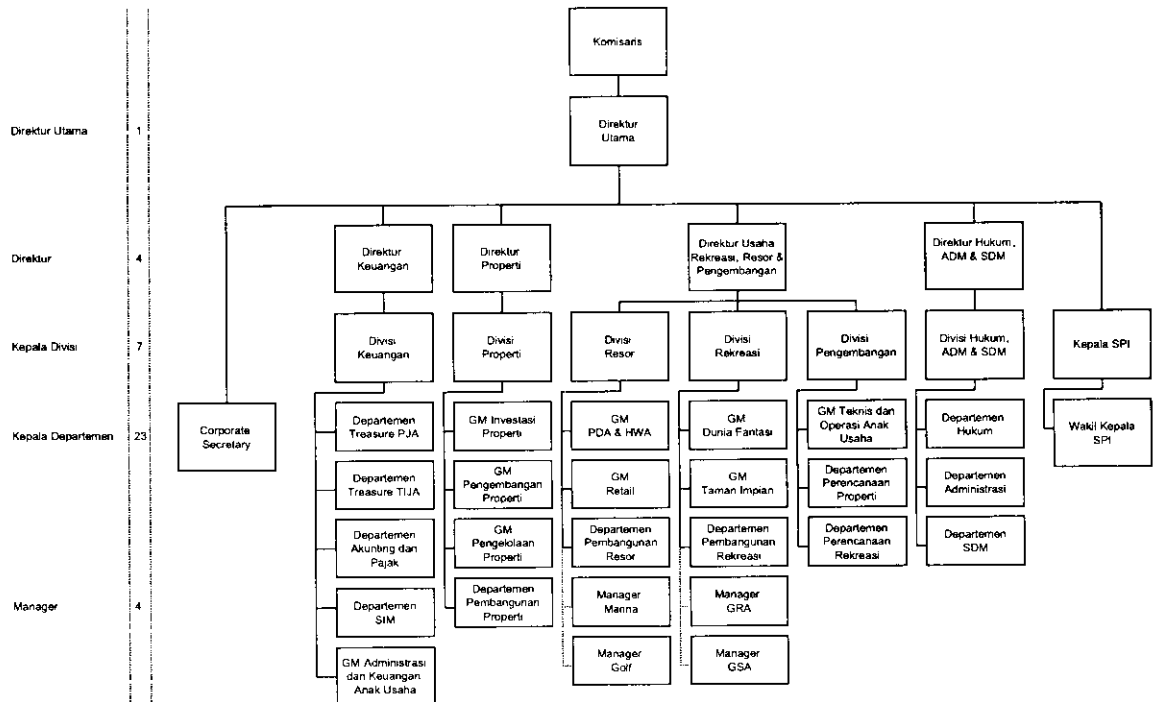
Komisaris

- Presiden Komisaris : Sutiyoso
- Komisaris : Ir. Ciputra
- Komisaris : Ir. Soekrisman
- Komisaris : Ir. Hiskak Secakusuma

Direksi

- Presiden Direktur : Ir.H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
- Direktur : Trisna Muliadi

4 Struktur Organisasi Perseroan



5. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.94 Perseroan tanggal 20 April 2004, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :

Komisaris

Komisaris Utama : Drs. Ma'mun Amin
Komisaris : Drs. Hari Sandjojo Malang Judo, MSi
Komisaris : Ir. H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
Komisaris : Ir. Palgunadi Tatit Setyawan, Dipl-Ing

Direksi

Direktur Utama : Ir. Budi Karya Sumadi
Direktur : Ir. Pramonohadi Sayogyo
Direktur : Drs. Slamet Sudiro Pramono, MM
Direktur : Husin Djawas, SE

Berikut ini adalah riwayat singkat mengenai masing-masing anggota Komisaris dan Direksi Perseroan:

KOMISARIS



Drs. Ma'mun Amin

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak bulan Pebruari 2001. Sebelum bergabung dengan Perseroan, menjabat sebagai Komisaris Utama PT Askrida (2000), Komisaris Utama PT Food Station (1999) dan Asisten Keuangan Sekretaris Daerah Propinsi DKI Jakarta (1999). Meraih gelar Sarjana dalam bidang Sosial Politik dari Universitas Ibnu Kaldun pada tahun 1976.



Drs. Hari Sandjojo Malang Judo, MSi

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Komisaris sejak bulan April 2004. Pada saat ini juga menjabat sebagai Asisten Perekonomian Sekretaris Daerah Propinsi DKI Jakarta. Sebelum bergabung dengan Perseroan, menjabat sebagai Kepala Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah Propinsi DKI Jakarta (2001-2003), Direktur Utama PT Jakarta Propertindo (2001), Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya DKI (1999-2001). Memulai karirnya pada Pemda DKI Jakarta pada tahun 1977. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi dari Universitas Gajah Mada pada tahun 1976 dan gelar S2 Manajemen Komunikasi dari Universitas Indonesia (UI) pada tahun 1998.

**Ir. H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat**

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Komisaris sejak bulan Pebruari 1999. Pada saat ini juga menjabat sebagai Presiden Direktur PT Pembangunan Jaya sejak tahun 1998, Komisaris PT Jaya Real Property Tbk sejak tahun 1998, Komisaris PT Jaya Teknik Indonesia sejak tahun 1998, Komisaris PT Jaya Fuji Leasing sejak tahun 1999. Selain itu juga menjabat sebagai Presiden Komisaris sejak tahun 1998 pada: PT Jaya Konstruksi MP, PT Jaya Trade Indonesia, PT Jaya CM, PT Arkonin, PT Jaya Fibrindo KP, PT Mitsubishi Jaya Elevator. Selain itu juga menjabat sebagai Presiden Komisaris CMC sejak 1987 dan Komisaris PT Tempo Inti Media Tbk. Memulai karirnya pada PT Pembangunan Jaya sejak tahun 1969. Meraih gelar Insinyur dalam bidang Arsitektur dari Institut Teknologi Bandung (ITB) pada tahun 1969.

**Ir. Palgunadi Tatit Setyawan, Dipl-Ing**

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Komisaris sejak bulan April 2004. Sebelum bergabung dengan Perseroan, menjabat sebagai Kepala Executive Vice President Raja Garuda Mas International (1999-2002), Direktur Regional GIBB Ltd. (1998-1999), Senior Vice President PT Astra International (1996-1997), dan Sekretaris Dewan Komisaris PT Astra International (1993-1997). Selain itu juga pernah menjabat berbagai posisi manajerial di PT PINDAD (1962-1981). Memulai karirnya pada PT PINDAD pada tahun 1962. Meraih gelar Insinyur Teknik Mesin dari Institut Teknologi Bandung (ITB) pada tahun 1962 dan gelar Dipl-Ing Ballistic Engineer dari University of Belgrade, Yugoslavian Military Science and Industry Institute pada tahun 1966.

DIREKSI**Ir. Budi Karya Sumadi**

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Direktur Utama sejak bulan Maret 2004. Sebelumnya menjabat sebagai Direktur Keuangan Perseroan (2002-2004), Direktur Jaya Garden Polis (1994-2002), Direktur Jaya Real Property (1994-2002), Direktur PT Jaya Land (1994-2002), dan Wakil Direktur PT Jaya Land (1992-1994). Sebelumnya pernah menjabat sebagai General Manager PT Semany Bukit Jaya Motor (1991-1992), Staf PT Jaya Real Properti (1982-1991), Asisten Perencana PT Pualam TMR Yogya dan Asisten Dosen Jurusan Arsitek Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada. Meraih gelar Sarjana Teknik dalam bidang Arsitektur dari Universitas Gajah Mada (UGM) pada tahun 1981.

**Ir. Pramonohadi Sayogyo**

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Direktur sejak bulan Pebruari 2002. Sebelumnya menjabat sebagai Wa Dir Perencanaan dan Pembangunan (2002), Wa Dir RE & Pengembangan (1999), Wa Dir Operasi Property (1998), Koord Operasional Property (1997), Koord OPS Property (1997), Ka Dept Land Development (1995), Ka Dept Property Development (1995), PJ Ka Div Pengembangan (1989), Ka Div Pengembangan Proyek (1987), Ka Bag Arsitektur Dufan (1982) dan Ka Bag Arsitektur Workshop (1981). Memulai karir pada Perseroan sejak 1981. Meraih gelar Insinyur dalam bidang Arsitektur dari Institut Teknologi Bandung (ITB) pada tahun 1977.

**Drs. Slamet Sudiro Pramono, MM**

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Direktur sejak bulan April 2004. Sebelumnya menjabat sebagai Direktur PT TIJA (2002), Wa Dir Akunting dan SIM PT TIJA (2001), Wa Dir Keuangan PT TIJA (1998), Koordinator Keuangan PT TIJA (1997), Ka Dept Pemasaran dan Penjualan PT TIJA (1995), Ka Div Taman & Pantai PT TIJA (1994), Ka Div Pemasaran PT TIJA (1991), Ka Div Controller PT TIJA (1989) dan Ka Bag Controller PT TIJA (1981). Memulai karir sebagai Staff Dirat Keuangan PT TIJA pada tahun 1980. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi dari Universitas Gajah Mada (UGM) pada tahun 1980 dan gelar Master dalam bidang Manajemen dari Lembaga Pendidikan dan Pengembangan Manajemen (LPPM) pada tahun 1995.

**Husin Djasas, SE**

Warga Negara Indonesia, menjabat sebagai Direktur sejak bulan Pebruari 2002. Sebelumnya menjabat sebagai Kepala Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta (2000), Inspektur Pembantu Bidang Perekonomian Itwilprop DKI Jakarta (1998), Kepala Bagian Pengendalian Inventaris Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta (1995), Pemeriksa Aneka Perusahaan Daerah dan Lembaga Perkreditan Itwilprop DKI Jakarta (1992), Pejabat Pemeriksa Perusahaan Daerah Itwilprop DKI Jakarta (1990), dan Pejabat Pemeriksa Pembangunan Inspektorat Wilayah Kota Jakarta Barat (1983). Memulai karirnya sejak tahun 1973 pada Pemda DKI. Meraih gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi dari Universitas Indonesia (UI) pada tahun 1982.

6. Sumber Daya Manusia

Perseroan percaya bahwa kunci keberhasilan perusahaan terletak pada karyawan yang kompeten, berdedikasi dan berkualitas. Dalam pengelolaan sumber daya manusia, Perseroan meletakkan beberapa prinsip dasar yang senantiasa menjadi pedoman bagi setiap pimpinan unit organisasi Perseroan dalam melaksanakan supervisi terhadap karyawan yang berada di bawah tanggung jawabnya, sehingga setiap karyawan akan dapat menerima nilai-nilai perusahaan sebagai nilai pribadi masing-masing. Disamping itu, pada saat ini Perseroan juga telah berusaha untuk tetap memenuhi kebutuhan karyawan dengan cara membayar gaji di atas standar upah minimum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Perseroan selalu berusaha menciptakan suasana kerja yang baik, yang dapat mendorong karyawan untuk mencapai prestasi yang setinggi-tingginya melalui kompetisi yang sehat, dengan tetap menggalang kerjasama dalam kelompok. Dalam hal ini Perseroan selalu memberikan kesempatan yang sama kepada setiap karyawan untuk berkembang seluas-luasnya sesuai kemampuan, minat dan potensi yang dimiliki. Pengembangan sumber daya manusia dilakukan melalui pembinaan atasan bawahan, pendidikan dan pelatihan baik internal dan eksternal dan pengembangan wawasan antara lain melalui studi banding dengan usaha sejenis di dalam dan luar negeri seperti studi banding ke *Disneyland Orlando*, *Eurodisney*, properti yang ada di Australia dan Asia.

Selain itu, dalam hal kesejahteraan karyawan, Perseroan menyediakan berbagai fasilitas yang bertujuan untuk memberikan rasa aman bagi karyawan dan keluarganya, antara lain:

- Pemenuhan Upah Minimum Regional (UMR) yang ditetapkan Pemerintah Republik Indonesia.
- Fasilitas kesehatan berupa poliklinik di kawasan Perseroan dan jaminan asuransi kesehatan.
- Jaminan sosial tenaga kerja (Jamsostek).

- Jaminan asuransi jiwa baik di dalam jam kerja maupun di luar jam kerja.
- Tunjangan Hari Raya (THR) dan gratifikasi (tambahan gaji).
- Penghargaan atas prestasi kerja bagi karyawan tetap.
- Bonus atas prestasi perusahaan.

Komposisi Pegawai

Pada tanggal 31 Desember 2003, Perseroan memiliki 1.309 orang pegawai. Perkembangan jumlah pekerja per 31 Desember 2002, 2001 masing-masing adalah sebanyak 2.047 dan 2.056 orang karyawan. Penurunan jumlah pegawai disebabkan oleh Perseroan melakukan *outsourcing* pada pegawai tingkat pelaksana khususnya pegawai keamanan, kebersihan dan *ticketing*. Dari jumlah pegawai tersebut, Perseroan tidak mempekerjakan Tenaga Kerja Asing.

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

No	Jenjang Pendidikan	2001		31 Desember 2002		2003	
		Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
1	SD	188	9,14	178	8,4	143	10
2	SLTP	213	10,7	192	9,4	155	12
3	SLTA	1.404	68,3	1.428	70	786	60
4	Diploma	107	5,2	106	5,2	82	6
5	Sarjana (S1)	126	6,13	123	6	124	9
6	Sarjana (S2)	18	0,88	20	1	19	1
Jumlah		2.056	100	2.047	100	1.309	100

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Jabatan

No	Jenjang Jabatan	2001		31 Desember 2002		2003	
		Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
1	Direksi	3	0	5	0	5	0
2	Kepala Divisi	9	0	7	0	7	1
3	Kepala Departemen	21	1	21	1	19	1
4	Kepala Unit	0	0	21	1	19	1
5	Kepala Bidang	71	4	49	2	49	4
6	Kepala Bagian	179	9	195	10	175	13
7	Kepala Seksi	388	19	428	21	378	29
8	Pelaksana	1.385	67	1.321	65	657	51
Jumlah		2.056	100	2.047	100	1.309	100

Komposisi Karyawan Menurut Kelompok Usia

No	Kelompok Usia	2001		31 Desember 2002		2003	
		Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
1	Di bawah 30 tahun	810	40	835	41	249	19
2	31 sampai 40 tahun	274	13,3	261	13	240	18
3	41 sampai di atas 50 tahun	972	47,3	951	46	820	63
Jumlah		2.056	100	2.047	100	1.309	100

Perseroan memiliki Serikat Pekerja PT Pembangunan Jaya Ancol ("SPPJA") yang didirikan sejak tahun 1999. Perseroan telah membuat Kesepakatan Kerja Bersama antara Perseroan dan SPPJA, yang telah terdaftar pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Propinsi DKI Jakarta pada tanggal 13 Oktober 2003. Kesepakatan Kerja Bersama tersebut di atas berlaku mulai 8 September 2003 sampai dengan 8 September 2005.

Program Pensiun

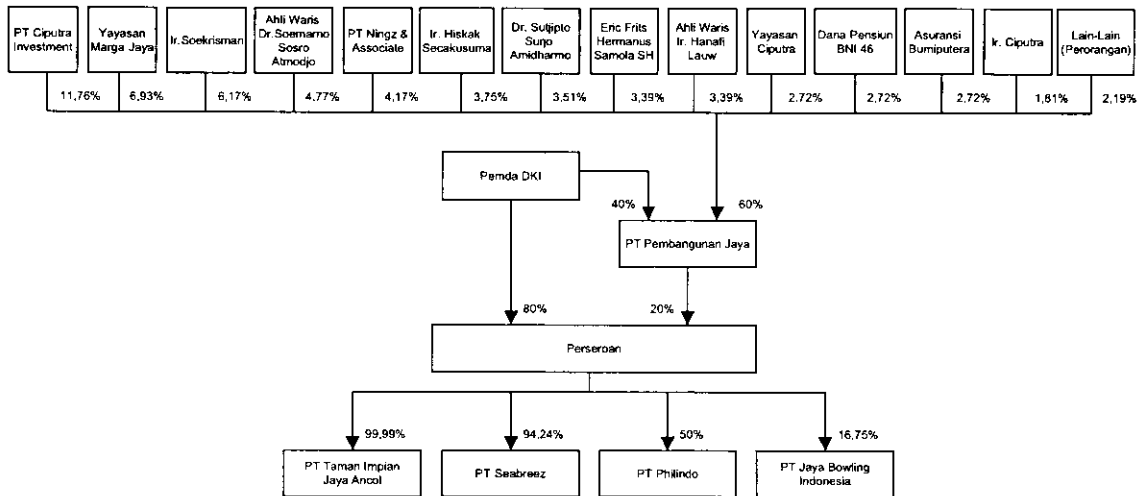
Perseroan dan Anak Perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk semua karyawan tetapnya, dimana manfaat pensiun yang akan dibayar dihitung berdasarkan penghasilan dasar pensiun dan masa kerja karyawan.

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

Pendanaan DPPPJG terutama berasal dari kontribusi pemberi kerja dan karyawan. Kontribusi karyawan sebesar 5% (lima persen) dari gaji kotor dan sisanya merupakan kontribusi pemberi kerja.

7. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan Dan Pengawasan Perseroan Dengan Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi

Diagram Hubungan Kepemilikan Perseroan Dengan Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi



Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Perseroan Dengan Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi

Nama	Perusahaan				
	Perseroan	TIJA	Seabreez	Philindo	JB
Komisaris:					
Drs. Ma'mun Amin	Kom. Utama	Kom. Utama	-	-	-
Hari Sandjojo Malang Judo MSI	Kom	Kom	-	-	-
Ir. H. Daryanto Mangoenpratolo	Kom	Kom	-	-	-
Palgunadi Tatit Setyawan	Kom	Kom	-	-	-
Direksi:					
Ir. Budi Karya Sumadi Ir.	Dir. Utama	Dir. Utama	Pres.Kom	Kom	-
Ir. Pramonohadi Sayogyo	Dir	Dir	Kom	-	-
Drs Slamet Sudiro Pramono MM	Dir	Dir	Kom	Kom	-
Husin Djawas SE	Dir	Dir	Kom	-	Pres.Kom

8. Keterangan Mengenai Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi

Dibawah ini disajikan ringkasan dari masing-masing Anak Perusahaan dengan kepemilikan Perseroan 50% atau lebih, baik secara langsung maupun tidak langsung:

PT Taman Impian Jaya Ancol (“TIJA”)

Pendirian

TIJA adalah suatu badan hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, didirikan dengan nama PT Jaya Antjol-Hotel berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.21 tanggal 3 Pebruari 1972 dibuat dihadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.Y.A.5/228/4 tanggal 22 Mei 1976 dan telah didaftarkan pada buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta dibawah No.3791 pada tanggal 6 September 1976, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.43 tanggal 29 Mei 1981, Tambahan Negara No.429. Berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.23 tanggal 5 Mei 1988 yang dibuat di hadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.C2-7463 HT.01.04.TH.88 tanggal 23 Agustus 1988 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah No.19/Leg/1989 pada tanggal 12 Januari 1989, nama PT Jaya Ancol-Hotel diubah menjadi PT Taman Impian Jaya Ancol.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar TIJA adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.95 tanggal 19 September 2003, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Soetjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-27685.HT.01.04.TH.2003 tanggal 18 November 2003, telah di daftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.TDP.090119215091 dengan Nomor Agenda No.001/BH.09.01/I/2004 tanggal 8 Januari 2004, yang sampai tanggal Prospektus ini masih dalam proses untuk diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.95 tanggal 19 September 2003 dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Soetjipto, S.H., Notaris di Jakarta, struktur permodalan dan susunan pemegang saham TIJA adalah sebagai berikut :

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	4.000.000.000	400.000.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Perseroan	1.096.449.861	109.644.986.100	99,99
2. Ir. H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Y.	139	13.900	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.096.450.000	109.645.000.000	100,00
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	2.903.550.000	290.355.000.000	

Bidang Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar TIJA sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.41 tanggal 19 Pebruari 2002, dibuat dihadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta, TIJA mempunyai maksud dan tujuan dalam bidang usaha kawasan pariwisata.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2003	2002	2001
Jumlah Aktiva	238.022	142.747	96.609
Jumlah Kewajiban	83.558	63.251	22.173
Jumlah Ekuitas	154.464	79.496	74.436
Pendapatan Usaha	238.885	138.760	120.265
Laba Bersih	50.631	9.785	14.980

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.95 Perseroan tanggal 20 April 2004, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Komisaris dan Direksi TIJA adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama : Drs. Ma'mun Amin
Komisaris : Drs. Hari Sandjojo Malang Judo, MSi
Komisaris : Ir. H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
Komisaris : Ir. Palgunadi Tatit Setyawan, Dipl-Ing

Direksi

Direktur Utama : Ir. Budi Karya Sumadi
Direktur : Ir. Pramono Hadi Sayogyo
Direktur : Drs. Slamet Sudiro Pramono, MM
Direktur : Husin Djawas, SE

PT Seabreez Indonesia ("Seabreez")**Pendirian**

Seabreez adalah suatu badan hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, didirikan dengan nama PT Sea-Breez Recreation Indonesia berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.22 tanggal 17 Januari 1972, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No.31 tanggal 23 Maret 1972, keduanya dibuat dihadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.J.A.5/63/19 tanggal 10 April 1972 dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta dibawah No.1220 tanggal 2 Mei 1972, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.49 tanggal 25 Juni 1972, Tambahan Negara No.225. Berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.1 tanggal 1975 yang dibuat di hadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) dengan Surat Keputusan No.Y.A.5/132/9 tanggal 6 September 1975 dan didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta dibawah No.3391 pada tanggal 29 September 1975, nama PT Sea-Breez Recreation Indonesia diubah menjadi PT Seabreez Indonesia.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar Seabreez adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.19 tanggal 8 Oktober 1998 dibuat dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-15.566HT.01.04.TH.99 tanggal 27 Agustus 1999 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.507/BH.09.01/VII/2000 tanggal 20 Juli 2000, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.79 tanggal 3 Oktober 2000, Tambahan No.5886.

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan Seabreez adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.19 tanggal 8 Oktober 1998 sebagaimana diubah dengan Akta Perbaikan Seabreez No.51 tanggal 30 April 1999, keduanya dibuat di hadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta. Antara tahun 1999 sampai dengan tahun 2002 telah terjadi beberapa kali pengalihan saham dalam Seabreez dari beberapa pemegang saham kepada Perseroan sebagaimana telah dikonfirmasi berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No.46 tanggal 28 April 2004 dibuat oleh Saal Bumela, S.H. Notaris di Jakarta. Sehubungan dengan hal tersebut struktur permodalan dan susunan pemegang saham Seabreez adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	4.440	111.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Perseroan	1.490	37.250.000	94,24
2. Drs. H. Moh. Slamet Budi Sukrisno	21	525.000	1,33
3. Christ Hutapea	16	400.000	1,01
4. Ir. Wardiman	16	400.000	1,01
5. Hendarmadi	16	400.000	1,01
6. Ir. Siti Wahyuni	15	375.000	0,96
7. Drs Hendra Linardi	4	100.000	0,25
8. Ir. Aryanto Cahyadi	2	50.000	0,13
9. Ir. Alex Purnawan	1	25.000	0,06
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.581	39.525.000	100,00
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	2.859	71.475.000	

Bidang Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Seabreez sebagaimana termaktub dalam Akta Perbaikan No.51 tanggal 30 April 1999, dibuat dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta, Seabreez mempunyai maksud dan tujuan usaha dalam bidang perdagangan, pembangunan jasa, perindustrian, pertanian, percetakan, pemeliharaan, perbengkelan dan pengelolaan tempat rekreasi dan hiburan serta pengangkutan.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2003	2002	2001
Jumlah Aktiva	6.965	6.546	5.450
Jumlah Kewajiban	2.428	2.512	1.762
Jumlah Ekuitas	4.537	4.034	3.688
Pendapatan Usaha	11.871	8.964	7.807
Laba Bersih	664	536	635

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Seabreez yang dibuat di bawah tangan tanggal 15 Juli 2002 yang termaktub dalam Akta Penyimpanan Surat No.24 tanggal 18 September 2002, dibuat dihadapan Saal Bumela, S.H., Notaris di Jakarta, susunan Komisaris dan Direksi Seabreez adalah sebagai berikut:

Komisaris

Presiden Komisaris : Ir. Pramonohadi Sayogyo
 Komisaris : Husin Djawas, SE
 Komisaris : Drs. S Boedi Sukrisno
 Komisaris : Drs. S. Sudiro Pramono, MM

Direksi

Presiden Direktur: Waluyo, SE MM
Direktur : Drs. Supaath
Direktur : Mulyadi

Dibawah ini disajikan ringkasan dari Perusahaan Asosiasi dengan kepemilikan Perseroan 50% atau kurang baik langsung maupun tidak langsung:

PT Philindo (“Philindo”)**Pendirian**

Philindo adalah suatu badan hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, didirikan dengan nama PT Philindo Sporting Amusement And Tourism Corporation berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.7 tanggal 4 Agustus 1969, dibuat dihadapan Abdul Latief, S.H., Notaris di Jakarta, telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.J.A.5/89/5 tanggal 7 Juli 1990, dan telah didaftar pada Kantor Kepaniteraan Negeri Djakarta dibawah No.2158, tanggal 16 Juli 1970, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.95 tanggal 26 Nopember 1971, Tambahan No.531. Philindo didirikan dalam rangka dalam rangka Penanaman Modal Asing (PMA) sesuai dengan UU No.1 Tahun 1967 juncto UU No.11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar Philindo adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar Philindo No.5 tanggal 6 Pebruari 2002 dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto. S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-04594 HT.01-04.TH.2002 tanggal 20 Maret 2002, yang antara lain mengubah nama Philindo yaitu dari PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation menjadi PT Philindo. Pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Perusahaan atas perubahan terakhir Anggaran Dasar Philindo ini sedang dalam proses.

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No.13 tanggal 4 Maret 1999 dibuat dihadapan Sutjipto.S.H., Notaris di Jakarta, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Philindo adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	4.000	1.527.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Perseroan	1.525	582.168.750	50,00
2. Seven Seas Finance & Trade Corporation	1.525	582.168.750	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.050	1.164.337.500	100,00
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	950	362.662.500	

Bidang Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Philindo sebagaimana termaktub dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar No.5 tanggal 6 Pebruari 2002 dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, maksud dan tujuan usaha Philindo adalah berusaha dalam bidang perhotelan.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.137 tanggal 24 Oktober 2003 dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Komisaris dan Direksi Philindo adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Kehormatan : Ir. Ciputra
 Komisaris Kehormatan : Dr. Stanley Ho
 Presiden Komisaris : Ny. Ho Chiu King Pansy Catilina
 Komisaris : Lee Sing Man
 Komisaris : Drs. Slamet Sudiro Pramono, MM
 Komisaris : Ir. Budi Karya Sumadi

Direksi

Presiden Direktur : Drs. Winarto
 Direktur : Drs. H. Bambang Riyanto
 Direktur : Ojak Hasoloan Panggabean
 Direktur : Christina Koo Po Chu

PT Jaya Bowling Indonesia (“JBI”)

Pendirian

JBI adalah suatu badan hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.61 tanggal 18 September 1970 sebagaimana telah diubah dengan Akta Perubahan No.39 tanggal 13 Januari 1972, keduanya dibuat dihadapan Abdul Latief, S.H., Notaris di Jakarta, telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d/h Menteri Kehakiman Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No.J.A.5/1976/5 tanggal 11 Agustus 1972, dan telah didaftar pada Kantor Kepaniteraan Negeri Jakarta dibawah No.2303 dan No.2302 tanggal 16 Agustus 1972, serta telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No.85 tanggal 24 Oktober 1972, Tambahan No.398.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar JBI adalah sebagaimana ternyata dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa JBI No.15 tanggal 4 Maret 1999 dibuat oleh Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.39 tanggal 10 Maret 2000, dibuat dihadapan Ny. Lia Muliani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C-10463.HT.01.04-TH.2000 tanggal 19 Mei 2000 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dibawah No.648/BH09.01/IX/2000 tanggal 11 September 2000, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.95 tanggal 28 Nopember 2000, Tambahan No.7281.

Dalam menjalankan usahanya, JBI melaksanakan kegiatan dalam kerangka Undang-Undang Republik Indonesia No.1 Tahun 1967 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia No.11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing (PMA).

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa JBI No.15 tanggal 4 Maret 1999, dibuat oleh Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar JBI No.39 tanggal 10 Maret 2000 dibuat dihadapan Ny. Lia Muliani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, struktur permodalan dan susunan pemegang saham JBI adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
A. Modal Dasar	1.800	680.400.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. International Bowling Limited	422	159.516.000	66,67
2. Perseroan	106	40.068.000	16,75
3. Seven Seas Finance & Trace Corporation	105	39.690.000	16,58
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	633	239.274.000	100,00
C. Jumlah Saham Dalam Portepel	1.167	441.126000	

Bidang Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar JBI sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa JBI No.15 tanggal 4 Maret 1999 dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.39 tanggal 10 Maret 2000 dibuat dihadapan Ny. Lia Muliani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, maksud dan tujuan JBI adalah berusaha dalam bidang sarana olah raga.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat JBI No.78 tanggal 12 Nopember 2003 dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Komisaris dan Direksi JBI adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Kehormatan : Ir. Ciputra
Komisaris Kehormatan : Dr. Stanley Ho
Presiden Komisaris : Husin Djawas, SE
Komisaris : Ny. Ho Chiu King Pansy Catilina
Komisaris : Lee Jun Sing

Direksi

Presiden Direktur : Ny. Christina Koo Po Chu
Direktur : Drs. Idris Sasmita
Direktur : Lee Sing Man

9. Ikatan dan perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

- a) Pada tanggal 17 Maret 2003, Perseroan mengadakan perjanjian dengan PT Pengerukan Indonesia (Persero) sehubungan dengan pengurusan dan pembuatan tanggul tahap pertama reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 24,5 Ha dengan nilai kontrak sebesar Rp66.222.470.000 termasuk Pajak Pertambahan Nilai. Jangka waktu pekerjaan dimulai sejak Pebruari 2003 - Mei 2004.
- b) Pada tanggal 17 Nopember 2003, Perseroan dan PT Wahanacatur Jayapersada (WJ) menandatangani Perjanjian Kerjasama pembangunan rumah toko atau kantor toko. Perseroan menyediakan tanah untuk pembangunan rumah toko atau kantor toko seluas 35.000 m² di Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara. Di atas tanah tersebut, WJ akan membangun 257 unit kantor dan toko selama 5 (lima) tahun sejak tanggal perjanjian sampai tanggal 16 Nopember 2008. Atas hasil penjualan unit kantor dan toko, Perseroan memperoleh bagian sebesar 31% dari harga jual, sisanya merupakan bagian WJ. Dalam perjanjian ini WJ menyerahkan jaminan berupa:
 1. Uang sebesar Rp12.000.000.000, dimana sebesar Rp3.000.000.000 dibayar secara tunai pada saat tanggal perjanjian.
 2. Jaminan Perusahaan atau Corporate Guarantee senilai Rp4.000.000.000 dari direksi dan komisaris PT Gaya Wahana Inti.
 3. Surety bond yang diterbitkan oleh ASKRINDO senilai Rp5.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2003, jaminan sebesar Rp3.000.000.000 dicatat pada akun uang jaminan pelanggan.

- c) Pada tanggal 26 Juni 2000, Perseroan dan PT Ancol Pusaka (AP) menandatangani Perjanjian Kerjasama Pembangunan Kantor Toko Pademangan. Perseroan menyediakan tanah untuk pembangunan kantor toko seluas 80.000 m² di Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara, dimana sampai dengan tanggal 31 Desember 2003 seluas 14.053,37 m² telah dibebaskan

dan sisanya seluas 6.946,63 m² masih belum dibebaskan. Di atas tanah tersebut, AP membangun 536 unit kantor dan toko, dimana sampai 31 Desember 2003 sebanyak 79% telah diselesaikan. Atas hasil penjualan unit kantor dan toko, Perseroan memperoleh bagian sebesar 35% sampai 36% dari harga jual, sisanya merupakan bagian AP. Dalam perjanjian ini AP menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.

- d) Pada tanggal 21 September 1992, Perseroan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Laras Tropika Nusantara (LTN) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana hiburan Undersea World Indonesia di Taman Impian Jaya Ancol. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lahan Hak Pengelolaan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta seluas 30.000 m² yang disediakan Perseroan. LTN memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 20 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, LTN akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perseroan, namun LTN memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerjasama tersebut, Perseroan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% (lima persen) dari seluruh hasil penjualan tiket masuk dan 6% (enam persen) dari seluruh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman serta barang dagang atau jasa lainnya. Pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan TIJA.
- e) Per tanggal 31 Desember 2003, Perseroan telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan beberapa pihak untuk mempromosikan dan menjual produknya di kawasan Taman Impian Jaya Ancol, antara lain dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Indofood Sukses Makmur Tbk, PT Unilever Indonesia Tbk, PT Gudang Garam Tbk, PT Modern Photo, PT Sasana Caraka Mekarjaya, PT Indofreeze Industrial, PT Topindo Atlas-Asia, dengan jangka waktu kerjasama 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun. Berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut, Perseroan menerima imbalan jasa dalam bentuk tunai yang diterima dalam tahapan-tahapan tertentu, dengan jangka waktu pembayaran antara 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun. Pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan TIJA.
- f) Pada tanggal 19 September 2003, TIJA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Karsa Surya Indonusa (KSI) untuk pembangunan, pengoperasian dan pengalihan sarana kereta gantung (*cable car*) di wilayah Taman Impian Jaya Ancol dengan system BOT. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lokasi seluas 3.638 m² yang disediakan oleh TIJA. KSI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, KSI akan mengalihkan aktiva tetap yang berupa bangunan dan mesin-mesin serta prasarana pendukung lainnya yang telah dibangun dan disediakan/ditempatkan oleh KSI. Atas kerjasama tersebut, TIJA berhak mendapatkan imbalan sebesar 6% (enam persen) dari pendapatan pengelolaan barang dagangan, makanan dan minuman, sebesar 40% dari pendapatan sponsorship dan sebesar 3% - 15% dari pendapatan penjualan tiket.
- g) Pada tanggal 26 Maret 2004, Perseroan dan PT Dipa Jaya Minitta (DJM) menandatangani Perjanjian Kerjasama Pembangunan Residence. Perseroan menyediakan tanah untuk pembangunan residence seluas kurang lebih 24.653 m² di kawasan Puri Jimbaran II, Ancol Timur, Jakarta Utara. Di atas tanah tersebut, DJM akan membangun 93 unit residence. Atas hasil penjualan unit residence, Perseroan memperoleh bagian sebesar 38,5% dari harga jual, sisanya merupakan bagian DJM. Jangka waktu perjanjian ini adalah 4 (empat) tahun yang akan berakhir pada tanggal 25 Maret 2008. Dalam perjanjian ini DJM menyerahkan jaminan berupa:
- i. Rekening bank bersama.
 - ii. Dana sebesar Rp4.000.000.000 yang disimpan dalam rekening bersama jaminan.
 - iii. Sertifikat hak tanggungan senilai Rp4.000.000.000.
 - iv. Surety bond senilai Rp6.000.000.000.
 - v. Cek tunai yang jumlahnya ditentukan oleh Perseroan dan DJM dari waktu ke waktu.

10. Transaksi dengan Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa

Dalam kegiatan usaha normal, Perseroan dan Anak Perusahaan melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa yang terutama terdiri dari pemberian bantuan modal usaha, pinjaman modal kerja dan penempatan dana dalam bentuk rekening koran, giro dan deposito berjangka.

Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa dan tidak dikenakan bunga, serta tidak terdapat jaminan dan jangka waktu pengembalian adalah sebagai berikut :

Sifat Hubungan Istimewa

- a. PT Pembangunan Jaya dan Pemprov DKI Jakarta adalah pemegang saham Perseroan.
- b. Bank DKI Jakarta adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perseroan, yaitu Pemprov DKI Jakarta.
- c. TIJA dan Seabreez merupakan anak perusahaan terkonsolidasi Perseroan.
- d. Philindo dan JBI merupakan perusahaan asosiasi.
- e. Perusahaan yang sebagian pengurusnya atau manajemennya sama dengan Perseroan dan Anak Perusahaan adalah Koperasi Karyawan Jaya Ancol ("KKJA").
- f. PT Jaya CM adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perseroan, yaitu PT Pembangunan Jaya.

Transaksi-transaksi Hubungan Istimewa

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan dan Anak Perusahaan melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, meliputi antara lain:

- a) Piutang kepada pihak hubungan istimewa.

	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
Philindo	924.146.185	1.547.779.054	1.003.331.707
KKJA	-	1.000.305.881	55.163.308
Jumlah	924.146.185	2.548.084.935	1.058.495.015

- i. Piutang Philindo merupakan piutang dividen.
- ii. Piutang KKJA merupakan pemberian bantuan modal usaha oleh Perseroan. Piutang ini tidak dikenakan bunga dan dijamin dengan seluruh harta kekayaan bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki oleh KKJA. Jangka waktu pinjaman adalah 3 (tiga) tahun dan telah jatuh tempo tanggal 1 Januari 1998. Pada tahun 2002, Perseroan memutuskan untuk menghapuskan saldo piutang sebesar Rp55.163.308. Pada 31 Desember 2002, Perseroan mempunyai piutang kepada KKJA atas pengelolaan air untuk perumahan yang dikelola oleh Perseroan sebesar Rp1.000.305.881. Pada tahun 2003, piutang ini telah dilunasi sebesar Rp817.272.000, dihapuskan sebesar Rp100.000.000 dan dialihkan kepada pihak ketiga sebesar Rp83.033.818.

Pada tanggal neraca, piutang pihak hubungan istimewa tersebut di atas meliputi 0,16%, 0,54% dan 0,29% dari seluruh jumlah aktiva konsolidasi masing-masing pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001.

- b) Pada tanggal 31 Desember 2001, hutang kepada pihak hubungan istimewa merupakan pinjaman modal kerja Seabreez kepada KKJA dengan jangka waktu pelunasan selama 1 (satu) tahun dan dikenakan bunga sebesar 21% per tahun. Hutang ini telah dilunasi pada tahun 2002.

- c) 2,5% dan 2,7% dari jumlah beban pokok penjualan dan beban langsung atau sebesar Rp5.850.115.909 dan Rp5.062.046.522 masing-masing pada tahun 2003 dan 2002 dilakukan dengan PT Jaya CM. Dimana menurut manajemen dilakukan dengan tingkat harga dan syarat-syarat normal sebagaimana halnya bila dilakukan dengan pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2003 dan 2002, hutang atas transaksi ini dicatat sebagai hutang usaha kepada pihak hubungan istimewa yang meliputi 3,8% dan 1,2% dari jumlah hutang konsolidasi masing-masing pada tanggal 31 Desember 2003 dan 2002.
- d) Perseroan memiliki pinjaman dan Anak Perusahaan menempatkan dana dalam bentuk rekening koran dan deposito berjangka pada Bank DKI Jakarta. Menurut pendapat manajemen, pinjaman dan penempatan tersebut dilakukan dengan tingkat bunga dan syarat-syarat yang normal sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga.

VIII. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA

1. Umum

Untuk mengembangkan kawasan Ancol sebagai kawasan wisata terpadu, pada tahun 1966, Pemerintah DKI Jakarta menunjuk PT Pembangunan Jaya sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol yang dikenal sebagai BPP Proyek Ancol. Untuk meningkatkan profesionalisme dan memantapkan status hukum BPP Proyek Ancol, dilaksanakan perubahan status hukum BPP Proyek Ancol menjadi suatu badan hukum, yakni menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol ("Perseroan") pada tanggal 10 Juli 1992 berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.33, tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.34 tanggal 8 September 1992 yang keduanya dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Sesuai dengan perubahan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara RUPSLB Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.13 tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan kegiatan usaha dalam bidang usaha pembangunan dan jasa konsultasi bidang perencanaan dan pembangunan. Sehubungan dengan maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat bertindak sebagai pengembang; pemborong pada umumnya (*general contractor*); pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*; pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga; pemasangan instalasi-instalasi; konstruksi besi dan baja; pengembangan wilayah pemukiman; pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan lapangan golf serta menjalankan usaha dibidang jasa konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

Perseroan dalam melakukan kegiatan usahanya memiliki visi menjadi perusahaan terbesar di Asia Tenggara yang bergerak dalam bidang usaha kawasan wisata terpadu, pengelolaan wisata terpadu serta pengembangan properti. Untuk mencapai visi tersebut Perseroan mempunyai beberapa misi, yaitu sebagai berikut:

- Memberikan kepuasan kepada stakeholder dengan pertumbuhan usaha yang tinggi berlandaskan *good corporate governance*.
- Menciptakan sinergi antar kegiatan pengembangan dan pengelolaan kawasan wisata terpadu.
- Berwawasan lingkungan, sosial budaya dan teknologi.
- Berlandaskan kebijakan, strategi dan sistem manajemen yang baik (*good corporate governance*) untuk menghasilkan tingkat profitabilitas dan pertumbuhan usaha yang tinggi.
- Mengutamakan pelayanan prima, kualitas produk dan jasa yang unggul serta teknologi yang tepat, bagi kepuasan pelanggan dan mitra usaha.

Sasaran yang ingin dicapai Perseroan adalah menjadikan kawasan Ancol sebagai kawasan wisata terpadu terbesar di Asia Tenggara, dengan melakukan sinergi antara usaha-usaha pariwisata dan real estat yang terdiri dari:

- Usaha taman rekreasi keluarga yang meliputi taman hiburan bertema taman rekreasi air, taman samudra, taman pantai, taman seni budaya dan pertunjukan.
- Usaha resor meliputi hotel, *cottages*, marina, golf dan sarana olahraga lainnya.
- Usaha hunian yang bernuansa pantai yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukung.
- Usaha kawasan komersial yang meliputi taman perkantoran, perdagangan, perbelanjaan dan *convention center*.

Kawasan yang dikelola adalah seluas 552 Ha (PP 51 Tahun 1960) dimana HPL yang diperoleh adalah seluas 477 Ha (HPL No.1 Tahun 1987).

2. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah di bidang pembangunan (real estat), sedangkan kepariwisataan dikelola oleh Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi, dengan pembagian kelompok usaha sebagai berikut:

1. Kelompok Usaha Properti/ Real Estat
 - Perumahan: Puri Marina Ancol Barat, Ancol Timur, Puri Nusa Dua, Puri Jimbaran I & II, Tugu Permai, Townhouse Puri Marina, dan Puri Jimbaran Residence.
 - Perkantoran: Cordova Tower dan Capital Coast.
 - Komersial: Ruko Pademangan (Ancol Pusaka dan Mahkota Ancol).
 - *Carnaval Beach Club*.
2. Kelompok Usaha Pariwisata (Rekreasi & Resor)
 - Taman dan Pantai.
 - Dunia Fantasi.
 - Gelanggang Renang Ancol.
 - Gelanggang Samudra Ancol.
 - Sea World.
 - Putri Duyung Ancol.
 - Ritel.
 - Sky Lift.
 - Usaha Lain-lain: Hotel Wisata Ancol (ex Graha Wisata Remaja), Marina, Pasar Seni Ancol, Padang Golf, Pulau Bidadari, Hailai dan Bowling.

Selain itu Perseroan juga memberikan jasa konsultasi pembangunan untuk pengembangan usaha rekreasi.

Berikut ini adalah peta kawasan Ancol:



2.1 Kelompok Usaha Properti/ Real Estat

Kelompok usaha properti Perseroan memiliki kegiatan usaha yang meliputi pengembangan properti perumahan: kavling dan unit townhouse, perkantoran: ruko/rukan, gedung kantor dan komersial: penyewaan lahan, dan ruang kantor.

Perseroan menawarkan properti dengan lokasi yang strategis, yang memiliki akses jalan tol, dekat dengan kawasan perdagangan Mangga Dua dan kawasan industri.

Berikut ini adalah kawasan/ proyek properti kelompok usaha properti Perseroan.

No	Nama proyek	Luas tanah proyek ⁽¹⁾	Jumlah unit	Lokasi	Keterangan
1	Capital Coast	+/- 10 Ha	Cordova Tower 8 lantai, 8 lot kantor, 3 gedung parkir, 2 lot <i>open park area</i>	Jl. Pasir Putih Raya, Ancol Timur	Kawasan kantor dan <i>office park</i> terintegrasi yang dilengkapi fasilitas berteknologi yang memberikan kenyamanan dan keamanan <i>tenant</i> dengan keunggulan akses yang baik dan pemandangan laut.
2	Pademangan Tahap I (Ruko Permata Ancol)	+/- 8 Ha	536 unit ruko, ukuran 15 m x 4,5 m tinggi 3,5 lantai. Belum terjual 15 unit.	Jl. RE Martadinata	Kompleks ruko yang memiliki lokasi strategis. Dari luas tanah +/- 8 Ha, seluas +/- 6.000 m ² dalam proses pembebasan.
3	Pademangan Tahap II (Mix Use)	+/- 4 Ha	1 hotel wisata remaja, 1 hotel bintang 3, 1 apartemen dan 5 blok ruko.	Jl. RE Martadinata	Kawasan <i>mixed-use</i> dengan menggabungkan konsep hunian, perkantoran, pertokoan dan perhotelan.
4	Puri Jimbaran Tahap I	+/- 3,3 Ha	53 unit, ukuran 300 m ² - 1467 m ² . Belum terjual 2 unit.	Jl. Pasir Putih Raya, Ancol Timur	Kawasan perumahan dengan arsitektur bangunan adalah <i>art deco</i> .
5	Puri Jimbaran Tahap II & Townhouse	+/- 9,55 Ha	130 unit, ukuran 360 m ² - 1125 m ² , 93 Unit townhouse. Belum terjual 59 unit	Sebelah timur lahan Puri Jimbaran I	Arsitektur bangunan <i>art deco</i> dan ukuran kavling tidak terlalu besar seperti Puri Jimbaran I.
6	Townhouse Puri Marina Tahap I	+/- 1 Ha	36 unit, 3 tipe ukuran, 57 m ² , 115 m ² dan 148 m ² . Terjual 27 unit, disewakan 9 unit.	Jl. Taman Marina, Ancol Barat	Townhouse dengan arsitektur Mediterania ini dilengkapi club house (kolam renang, sauna, <i>fitness centre</i> , <i>laundry</i> , salon dan <i>tennis court</i>) dan dalam tahap pengembangannya akan mengembangkan area reklamasi seluas 60 Ha dengan beragam produk, antara lain : kondominium, komersial area.
7	Tugu Permai		Tipe kavling 7 x 10 m, 7 x 17,5 m, 7 x 20 m, 9 x 20 m. Belum terjual 115 unit.	Perumahan Tugu Permai, Kelurahan Koja Utara, Tanjung Priuk, Jakarta Utara	Kawasan perumahan menengah yang berlokasi dekat dengan kawasan Kelapa Gading.
8	Carnaval Beach Club	+/- 14 Ha	7 lot <i>music café</i> , 1 lot <i>music hall</i> dan komersial, 1 lot <i>night life entertainment</i> , 1 lot untuk <i>sport and extreme game</i> , 1 lot hotel serta 1 lot untuk kegiatan olahraga bahari	Kawasan Ancol Timur	Pusat kegiatan <i>entertainment</i> dan olahraga bahari

Catatan:

- (1) Merupakan luas proyek awal yang sebagian di antaranya telah terjual.
- (2) Semua proyek properti di atas adalah milik Perseroan, di mana untuk Pademangan Tahap I dan II merupakan proyek kerjasama dengan pihak ketiga.

Pengembangan lahan properti

Guna mengembangkan bisnis propertinya, kebijakan *inventory land bank* yang dilakukan Perseroan adalah dengan melakukan penambahan aset lahan baik dengan reklamasi maupun pembebasan lahan. Penambahan aset lahan ini sangat diperlukan karena persediaan lahan yang dimiliki hingga saat ini hanya sekitar 75 Ha. Pada saat ini telah dilaksanakan reklamasi kurang lebih seluas 24,5 Ha dari 60 Ha yang telah mendapat ijin reklamasi pada kawasan Ancol Barat. Reklamasi tersebut direncanakan akan diselesaikan hingga tahun 2006.

Reklamasi Pantai Ancol Barat oleh Perseroan merupakan bagian dari pelaksanaan reklamasi Pantai Utara Jakarta, yang pelaksanaannya didasarkan pada:

- Keputusan Presiden Republik Indonesia No.52 tahun 1995 tanggal 13 Juli 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta.
- Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.2976/-1.711.5 tanggal 26 September 2000 tentang dapat dimulainya pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 60 Ha, dengan terlebih dahulu memproses 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.
- 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 Perseroan.

Tabel di bawah ini menunjukkan posisi persediaan tanah dan bangunan Perseroan per tanggal 31 Desember 2003:

Jenis	Luas (m ²)/ Unit	Nilai Persediaan (Rp)
Tanah Matang Siap Jual	103.231,67	23.881.519.960
Tanah Sedang Dikembangkan	148.727,00	30.269.124.846
Tanah Belum Dikembangkan	501.102,74	70.575.411.159
Jumlah Tanah	753.061,41	124.726.055.965
Jumlah Bangunan	16 unit	12.389.565.823
Jumlah Tanah dan Bangunan		137.115.621.788

2.2 Kelompok Usaha Rekreasi dan Resor

Kegiatan usaha rekreasi Perseroan dikelola oleh Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi terutama oleh TIJA, yang meliputi pengelolaan kawasan wisata pantai, rekreasi pantai dan fasilitas penunjang lainnya.

- Kegiatan TIJA dibagi dalam 2 (dua) jenis usaha, yaitu: penjualan tiket masuk wahana dan *inpark revenue*. Penjualan tiket meliputi: Penjualan tiket masuk, penjualan tiket wahana, penjualan tiket atraksi satwa, dan *inpark revenue* meliputi kegiatan penjualan tiket permainan, penyewaan kios, penyewaan lahan, penjualan *food* dan *beverage*, penjualan *souvenir*, dan kerjasama sponsor.
- Kegiatan penjualan tiket merupakan sumber pendapatan Perseroan yang utama. Perseroan telah mengembangkan sistem komputerisasi untuk penjualan tiket masuk. Dengan demikian kegiatan penjualan tiket dapat dilakukan secara otomatis, *real time* dan aman. Dengan membeli tiket masuk Pintu Gerbang Utama Taman Impian Jaya Ancol, pengunjung dapat menikmati sarana rekreasi Taman Pantai dan Pasar Seni Ancol.

Berikut adalah keterangan mengenai unit-unit usaha kelompok usaha rekreasi Perseroan.

Taman dan Pantai

Unit usaha taman dan pantai menyajikan taman rekreasi dengan lokasi di tepi pantai. Pada lokasi ini pengunjung dapat menikmati berbagai wahana dan kegiatan rekreasi. Wahana dan kegiatan yang disediakan antara lain: pemandian pantai, olah raga pantai, wahana permainan pantai, pentas hiburan musik dan restoran dalam suasana kenyamanan pantai yang segar.

Perseroan memiliki 5 pantai dengan garis pantai sepanjang kurang lebih 5 km yang dihubungkan oleh jalur pejalan kaki tepi pantai (*promenade*) sepanjang kurang lebih 4 km. Dibawah ini adalah pantai yang dimiliki oleh Perseroan:

- a) Pantai Festival
Luas lahan sekitar 4,3 Ha, dengan kegiatan aktif berupa pertunjukkan dan olah raga.
Fasilitas: panggung dan plaza terbuka, restoran, minicafe, *foodstall*, lapangan volley pantai beserta tribun dan penunjang.
- b) Pantai Indah
Luas lahan sekitar 2,7 Ha, merupakan tempat rekreasi keluarga untuk berenang, piknik dan pertunjukkan serta pameran.
Fasilitas: *beach pool*, restoran, *picnic area*, panggung dan plaza terbuka, *foodstall* dan *merchandise*, fasilitas penunjang seperti mushola toilet dan kamar bilas.
- c) Danau Impian
Luas lahan sekitar 1 Ha, pantai sebagai tempat rekreasi keluarga, dengan kegiatan rekreasi air. Fasilitas: terminal, sepeda air, *picnic area*.
- d) Pantai Elok
Luas lahan sekitar 1,24 Ha, pantai sebagai taman rekreasi dengan kegiatan wisata boga dan pertunjukkan.
Fasilitas: plaza, *food court*, panggung pertunjukkan.
- e) Pantai Ria
Luas lahan sekitar 3,7 Ha, pantai sebagai taman rekreasi dengan kegiatan rekreasi keluarga dan berenang.
Fasilitas: plaza, *picnic area*, *beach pool*, food dan *beverage*, panggung pertunjukkan.
- f) *Carnaval Beach Club*
Luas lahan sekitar 14 Ha, akan dikembangkan sebagai entertainment center dan kawasan komersial.

Dunia Fantasi

Dunia Fantasi adalah *theme park* pertama di Indonesia yang dirancang dengan kecanggihan teknologi dan visi masa depan. Disini segala khayalan dan impian diwujudkan dalam kenyataan, menjadi dunia penuh keajaiban. Dunia Fantasi merupakan wujud konsep wisata bertema keliling dunia, yang dibagi menjadi beberapa kawasan bertema nasional maupun internasional. Di dalam masing-masing kawasan terdapat berbagai wahana permainan dengan berbagai tema dan karakter yang disesuaikan dengan tema kawasan yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung seperti restoran, toko-toko cinderamata dan fasilitas umum lainnya.

Dunia Fantasi merupakan *theme park* pertama di Indonesia yang memperoleh Sertifikat ISO 9001: 2000, sebagai pengakuan dan sertifikasi internasional atas komitmen manajemen untuk memberikan pelayanan yang terbaik untuk para pelanggannya.

Adapun kawasan-kawasan Dunia Fantasi adalah sebagai berikut:

Kawasan Jakarta

Kawasan ini menjadi pintu gerbang utama masuk kawasan Dunia Fantasi. Wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini, antara lain: Wahana Komedi Putar "Turangga-rangga", Gedung Balai Kota, Gedung Marunda, Gedung Pasar Ikan, Gedung Fatahillah, Pasar Gambir.

Kawasan Asia

Kawasan ini bertema negara-negara di Asia, diantaranya: Jepang, Cina, Thailand, India, dan Korea. Wahana yang tersedia saat ini: Kincir Raksasa "Bianglala", Kereta Ayun "Kora-kora", Mobil Senggol "Baku-toki", dan "Gajah Bledug".

Kawasan Eropa

Wahana dan Fasilitas yang tersedia saat ini, antara lain: Arena permainan "Beng-beng", Panggung pertunjukan "Maksima", wahana "Kicir-kicir", wahana "Poci-poci" dan wahana "Istana Boneka". Selain wahana dan permainan, di Dunia Fantasi juga memberikan sajian acara-acara pengisi suasana dan acara-acara kolosal. Acara-acara tersebut dikemas dengan tema-tema khusus sesuai dengan filosofi wisata keliling dunia, maupun disesuaikan dengan *event* yang sedang berlangsung.

Kawasan Yunani

Wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini, antara lain: Arena permainan "Hikayat Games", wahana "Ontang-anting", wahana "Pontang-pontang", wahana "Piring Olang", dan wahana "Halilintar".

Kawasan Amerika

Kawasan bertema "Wild West", wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini antara lain: wahana "Niagara-gara", wahana "Rumah Miring", wahana "Lorong Sesat", dan wahana "Shooting Gallery".

Kawasan Hikayat

Wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini, antara lain: wahana "Arung Jeram", wahana "Teater Simulator", wahana "Burung Tempur", wahana "Rajawali", wahana "Perang Bintang" dan "Meeting Point".

Kawasan Indonesia

Didesain dengan tema arsitektur bangunan dari beberapa daerah di Indonesia. Wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini, antara lain: wahana "Kereta Luncur Alap-alap", wahana "Balon Terbang", wahana "Kunang-kunang", wahana "Undur-undur" dan arena bermain anak-anak "Jungkang-jungking".

Kawasan Balada Kera

Kawasan ini didesain dengan tema arsitektur dan atmosfer Afrika dengan menyediakan wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini antara lain: teater animasi "Balada Kera", wahana mobil senggol "Ubanga-banga", dan arena permainan "Safari Games".

Gelombang Renang Ancol ("GRA")

Unit GRA merupakan taman rekreasi air pertama di Indonesia, yang didesain untuk memberikan hiburan dalam kesegaran bermain air untuk segala golongan usia. Berbagai jenis kolam yang disediakan memiliki karakter masing-masing untuk memberikan kegembiraan dan kesegaran yang fantastis bagi pelanggannya. Sebagai penunjang pelayanan pengunjung GRA, juga disediakan fasilitas-fasilitas penunjang seperti berbagai jenis restoran, piknik area, panggung hiburan dan kios-kios cinderamata.

GRA memiliki 8 (delapan) buah kolam utama, yaitu:

- Kolam Arus
- Kolam Ombak
- Kolam Tanding
- Kolam Luncur Spiral
- Kolam Luncur Riam Jeram
- Kolam Angsa
- Percikan Pelangi I
- Percikan Pelangi II

Gelanggang Samudra Ancol ("GSA")

GSA merupakan sebuah oceanarium yang menyajikan hiburan, rekreasi serta pendidikan dunia kehidupan kelautan. Pada taman rekreasi ini pengunjung dapat menikmati aneka pertunjukan satwa laut. Sebagai penunjang pelayanan pengunjung GSA, juga disediakan fasilitas-fasilitas penunjang seperti berbagai jenis restoran, piknik area, panggung hiburan dan kios-kios cinderamata.

Selain melakukan pertunjukan di tempat, GSA juga melakukan kegiatan pertunjukan keliling ("*travelling show*") ke berbagai daerah di wilayah Indonesia dan kota-kota besar di berbagai negara. Pertunjukan ke luar negeri yang pernah dilakukan antara lain di Filipina, Malaysia, China, Syria dan Arab Saudi. Pertunjukan lumba-lumba di GSA menjadi produk unggulan dalam berbagai pertunjukan keliling yang dilakukan.

Wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini, antara lain:

- Pentas Lumba-lumba
- Pentas Aneka Satwa
- Pentas Burung
- Pentas Singa laut
- Aquarium air tawar
- Aquarium air laut
- Taman surga burung
- Kereta Tamasya "Sato-Sato"

Seaworld

Sebuah kompleks hiburan kelautan pertama di Indonesia dengan luas lahan sekitar 2 Ha yang menerapkan konsep "Wisata Didik". Masyarakat dapat terhibur melalui kesempatan untuk melihat dan mengalami "Petualangan Bawah Laut". Sebagai penunjang pelayanan pengunjung Seaworld, juga disediakan fasilitas-fasilitas penunjang seperti berbagai jenis restoran, piknik area, panggung hiburan dan kios-kios cinderamata.

Pada saat yang sama diharapkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat akan peran kehidupan bawah laut akan makin mendalam, sehingga pada akhirnya penghargaan masyarakat akan peran kehidupan bawah laut pada lingkungan hidup akan terwujud atau dengan kata lain kehadiran Seaworld mengemban tiga misi, yaitu: pendidikan, rekreasi dan konservasi.

Wahana dan fasilitas yang tersedia saat ini, antara lain:

- Terowongan Antasena
- Kolam Sahabat Laut
- Kolam Utama
- Restoran Pondok Laut
- *Gift Shop*
- Teater Seaworld Indonesia
- Lobby untuk Pameran
- Lokasi Koralsikat

Seaworld merupakan unit usaha hasil kerjasama dalam bentuk BOT dengan PT Laras Tropika Nusantara.

Putri Duyung Ancol

Putri Duyung Ancol merupakan hotel resor eksotik di teluk Jakarta seluas sekitar 7 Ha berbentuk *cottage* dengan desain perpaduan antara gaya arsitektur tradisional dan modern. Putri Duyung Ancol merupakan resor yang menyediakan fasilitas pesta pantai (*beach party*) yang terlengkap dan terbesar di Jakarta pada saat ini.

Adapun fasilitas yang tersedia saat ini, yaitu:

Jumlah *Cottage* : 100 *cottage*

Jumlah Unit : 133 unit, terdiri dari:

<i>Deluxe</i>	:	66 unit
<i>Unique Deluxe</i>	:	15 unit
<i>Deluxe Suite</i>	:	7 unit
<i>Family Golden</i>	:	32 unit
<i>Duyung</i>	:	5 unit
<i>Marlin</i>	:	5 unit
<i>Paus</i>	:	3 unit

Fasilitas lainnya yang tersedia saat ini, yaitu: fasilitas olah raga (kolam renang, tennis lapangan, tenis meja, sepeda, badminton dan voli pantai); *function room* (Candi Bentar, *multi purpose hall*); *small meeting room* (Kuda Laut); Pesta Pantai.

Ritel

Merupakan satu jenis usaha yang mengelola penjualan cinderamata dan usaha makanan dan minuman di seluruh kawasan TIJA. Usaha-usaha yang saat ini sedang dikelola antara lain:

- Seluruh kios-kios cinderamata di Dunia Fantasi, GRA, GSA dan Taman Impian.
- Restoran "Columbus Fried Chicken" di Dunia Fantasi dan Taman Impian.
- Restoran "Planet Bakso" di Dunia Fantasi.
- Restoran "Super Bento" di Dunia Fantasi.
- Restoran "Simpang Raya" di Taman Impian.

Sky Lift (Gondola Ancol)

Wahana rekreasi kereta gantung "Gondola Ancol" juga merupakan sarana transportasi yang menghubungkan antara unit-unit rekreasi di dalam lingkungan Ancol yang saat ini terbentang dari Pantai Festival hingga areal parkir Seaworld, sepanjang kurang lebih 2,4 km. Pengunjung yang menikmati wahana ini dapat menikmati pemandangan TIJA dari ketinggian kurang lebih 12 m.

Adapun fasilitas-fasilitas yang tersedia saat ini antara lain:

- 3 stasiun pemberhentian masing-masing terletak di Pantai Festival (Terminal A), Pantai Indah (Terminal B) dan di areal parkir Sea World (Terminal C).
- Memiliki 37 buah gondola (*vehicle-cabin*) dengan kapasitas masing-masing gondola 6 orang.
- Pada setiap terminal dilengkapi dengan fasilitas restoran, toko cinderamata dan fasilitas pendukung lainnya.

Sky Lift (Gondola Ancol) merupakan unit usaha hasil kerjasama dalam bentuk BOT dengan PT Karsa Surya Indonusa.

Usaha Lain-lain

Hotel Wisata Ancol

Merupakan sarana penginapan pelajar dan mahasiswa serta wisatawan dengan harga terjangkau namun memberikan fasilitas dan pelayanan yang memadai di lokasi yang strategis.

Fasilitas yang tersedia pada saat ini, yaitu:

- Sarana Olah Raga
- Musik Hidup
- Ruang Rapat
- Ruang Konvensi
- *Banquet*

Marina Ancol

Tempat berlabuhnya kapal pesiar dan wisata bahari seperti *speed boat* dan *yacht*, yang merupakan jembatan menuju kepulauan seribu dan satu lokasi olah raga air yang menarik.

Fasilitas yang tersedia pada saat ini, yaitu:

- Dermaga
- *Marine Band*
- Pompa Bensin
- Dermaga Bongkar Muat
- Counter Travel Wisata
- Area Olah Raga Bahari

Pasar Seni Ancol

Pasar Seni Ancol merupakan pusat kesenian dan kerajinan yang menyuguhkan atraksi dan apresiasi seni bagi para seniman berbakat. Pasar Seni Ancol terdiri dari sekitar 60 kios seniman dan pengrajin sebagai tempat seniman berkreasi, berkarya, berdiskusi, bereksperimen dan menambah wawasan kesenian. Sekitar 50 kios adalah tempat menjual barang-barang seni, kerajinan dan restoran. Selain itu Pasar Seni dilengkapi pula dengan plaza dan panggung yang merupakan arena terbuka untuk mementaskan aneka kesenian klasik, tradisional, hingga pop, jazz dan kontemporer.

Fasilitas yang tersedia pada saat ini, yaitu:

- 110 kios seni, kerajinan dan restoran
- *Art Gallery*
- Plaza dan Panggung
- Fasilitas - fasilitas penunjang

Padang Golf

Padang Golf Ancol merupakan *executive fun golf* bertaraf internasional dengan 18 *hole*, memiliki akses yang mudah, serta merupakan padang golf pantai pertama di Indonesia. Selain itu, letak Padang Golf berada di dalam satu lokasi rekreasi terpadu sehingga memungkinkan pengunjung untuk berekreasi dengan keluarga.

Fasilitas yang tersedia pada saat ini, yaitu:

- *Club house*
- *Pro-Shop*
- *Executive Room*
- *Meeting Room*
- Restoran

Pulau Bidadari

Perseroan melalui Anak Perusahaan yaitu Seabreez mengelola Pulau Bidadari sebagai wisata resor yang terletak di Kepulauan Seribu. Pulau Bidadari seluas 6,4 Ha, merupakan resor keluarga kelas menengah yang terdekat dari Pantai Utara Jakarta dengan waktu tempuh selama 20 menit menggunakan speed boat. Fasilitas yang tersedia di Pulau Bidadari pada saat ini adalah:

- 27 *cottage* dengan total kamar yang tersedia sebanyak 50 kamar.
- 2 *multi-purpose hall*.
- Restoran, Bar dan Toko Cinderamata.
- Fasilitas olahraga dan wisata bahari (voli pantai, jogging track, jet ski, banana boat, water cycle dan kano).

Klub Executive International Hailai

Perseroan melalui Perusahaan Asosiasi Philindo, bekerja sama dengan PT Sarana Ria Tata Cemerlang dalam pengelolaan Klub Executive Internasional Hailai yang merupakan restoran, tempat olahraga dan hiburan, dengan kapasitas 3000 kursi.

Jaya Ancol Bowling

Perseroan melalui Perusahaan Asosiasi JBI mengelola bisnis olahraga bowling yang terletak di kawasan Taman Impian Jaya Ancol. Jaya Ancol Bowling merupakan tempat olahraga bowling berskala internasional. Fasilitas yang tersedia pada saat ini adalah:

- 60 *bowling lane*.
- Bowling Pro Shop.
- Billiard Center.
- Amusement Games.
- Restoran.

Riset dan Pengembangan

Guna mengembangkan kelompok usaha rekreasi, Perseroan memiliki departemen riset dan pengembangan yang secara konstan melakukan kajian-kajian guna mengembangkan usaha rekreasi. Total biaya riset yang dianggarkan kurang lebih sebesar 20% dari total biaya perencanaan inovasi.

Riset yang selama ini dilakukan, antara lain:

- Riset pengembangan produk, merupakan riset yang dibutuhkan untuk pengembangan inovasi produk pada unit rekreasi, seperti riset Perang Bintang, riset Inner Transportasi, riset Dunia Atlantis, riset *Lifestyle*, dan riset *Night Life Entertainment*.
- Riset evaluasi produk dan pelayanan, meliputi penilaian rutin terhadap unit rekreasi mengenai kebersihan dan pelayanan, *Customer Satisfaction* (seperti riset Kualitas Pelayanan dan Kebersihan, riset *Customer Satisfaction*, riset Evaluasi Periklanan, riset terhadap acara yang berlangsung).
- Riset pengembangan pasar, meliputi pencarian pasar terhadap produk baru (produk yang dikembangkan), ataupun produk-produk *existing* (riset Profil Pengunjung, riset Media Habit, riset *Customer Decision Making*, riset *Image* Produk, riset *Marketing Intelligent, Lifestyle Research*).

Pengembangan

Kebijakan pengembangan bisnis rekreasi ditujukan untuk meningkatkan kapasitas dan pengunjung, memperluas pasar dan menambah pendapatan.

3. Pemasaran dan Penjualan

Dalam memasarkan produknya, Perseroan membagi fungsi pemasarannya menjadi 2 (dua) unit utama, yaitu unit properti, serta unit rekreasi dan resort. Unit properti berfungsi untuk memasarkan produk perumahan (Puri Marina Ancol Barat, Ancol Timur, Puri Nusa Dua, Puri Jimbaran I dan II, Tugu Permai, serta Townhouse Puri Marina), perkantoran (Cordova Tower dan kawasan komersial Capital Coast), komersial (Ruko Pademangan) dan *Carnaval Beach Club*. Unit rekreasi berfungsi untuk memasarkan produk Taman Impian Jaya Ancol, seperti Dufan, Gelanggang Renang Ancol, Gelanggang Samudera Ancol, Seaworld dan Putri Duyung Ancol.

Realisasi Pendapatan Unit Properti adalah sebagai berikut:

(dalam juta Rupiah)					
Keterangan	1999	2000	2001	2002	2003
Tanah dan bangunan	30.854	36.925	90.183	130.064	157.059
Lain-lain	2.618	5.773	9.176	15.915	11.182

Berikut ini adalah penjualan unit properti kepada pihak-pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan unit properti:

(dalam juta Rupiah)					
Keterangan	1999	2000	2001	2002	2003
PT Sarana Multiland Mandiri	-	-	-	-	66.000
PT Ancol Pusaka	-	-	29.135	19.457	17.100
PT Bangun Setia Cipta	-	-	-	73.041	-

Realisasi Pendapatan Unit Rekreasi dan Resor:

(dalam juta Rupiah)					
Keterangan	1999	2000	2001	2002	2003
TIJA (gerbang utama, taman dan pantai)	34.007	52.221	62.230	72.750	85.623
Dunia Fantasi	41.230	65.943	77.661	92.445	96.402
Gelanggang Renang	6.579	7.121	11.854	13.279	13.650
Gelanggang Samudera	4.310	7.420	9.660	10.222	13.620
Putri Duyung Ancol	13.454	15.153	16.461	19.736	23.009
Jumlah	99.649	147.858	177.866	208.433	232.304

Realisasi Pengunjung Unit Rekreasi dan Resor:

(dalam ribu orang)					
Keterangan	1999	2000	2001	2002	2003
TIJA (gerbang utama, taman dan pantai)	8.107	9.398	10.973	10.454	10.465
Dunia Fantasi	1.387	2.227	2.495	2.381	2.451
Gelanggang Renang	764	758	931	736	633
Gelanggang Samudera	310	461	632	512	574
Putri Duyung Ancol (<i>room nite</i> , angka penuh)	16.817	15.940	18.423	18.994	19.494

Penetapan Harga

● **Properti**

Dalam menetapkan harga jual properti, Perseroan menerapkan dua metode pendekatan harga jual, yaitu pendekatan harga pasar dan pendekatan biaya. Dalam pendekatan harga pasar, komponen yang harus diperhatikan adalah daya kompetisi produk, harga pesaing dan daya serap. Sedangkan dalam pendekatan biaya, apabila biayanya lebih tinggi daripada harga pasar maka strategi yang dilakukan adalah mencari waktu yang tepat dalam pemasarannya.

Dalam metode pendekatan harga pasar, metodenya dibedakan berdasarkan jenis produk, yaitu untuk penjualan properti secara lot diberikan diskon yang relatif lebih besar dan *term of payment* yang lebih panjang dibandingkan dengan ritel (kavling). Pada umumnya, perhitungan harga jual properti lebih banyak menggunakan pendekatan harga pasar, khususnya dengan pembandingan harga properti di wilayah Jakarta Utara dan Jakarta Barat. Sedangkan untuk biaya-biaya yang terkait dalam harga jual, apabila menggunakan pendekatan biaya, maka komponen yang tercakup antara lain adalah biaya *hard cost*, *soft cost* (perijinan, *design*), administrasi dan *marketing*.

● **Rekreasi dan Resor**

Untuk unit rekreasi, penetapan harga jual yang dilakukan Perseroan adalah berdasarkan pada besaran produk, harga pesaing, kemampuan konsumen dan biaya produksi.

Berikut adalah tabel harga jual:

Keterangan	TAHUN					1 Juni 2004	PERTUMBUHAN				
	1999	2000	2001	2002	2003		00/99	01/00	02/01	03/02	1 Juni 04/03
Hari Biasa (Senin-Jumat)											
1 TIJA											
- Tiket Masuk	3.500	3.500	5.000	7.000	7.500	10.000	-	43%	40%	7%	33%
- Mobil	5.000	5.000	5.000	6.000	7.500	10.000	-	-	20%	25%	33%
- Motor	4.000	4.000	4.000	5.000	6.000	8.000	-	-	25%	20%	33%
2 Dunia Fantasi											
- Tiket Masuk	15.000	15.000	17.500	21.000	25.000	-	-	17%	20%	19%	-
- Tiket Terusan											
Dalam	11.000	11.000	12.000	16.000	16.000	-	-	9%	33%	13%	-
- Tiket Terusan	26.000	26.000	30.000	35.000	40.000	50.000	-	15%	17%	14%	25%
- Eceran Wahana	-	3.500	4.000	6.000	8.000	-	-	14%	50%	33%	-
3 Gelanggang Renang											
- Tiket Masuk	8.000	8.000	10.000	15.000	20.000	20.000	-	25%	50%	33%	-
4 Gelanggang Samudra											
- Tiket Masuk	9.000	9.000	10.000	15.000	15.000	20.000	-	11%	50%	-	33%

Keterangan	TAHUN					1 Juni 2004	PERTUMBUHAN				
	1999	2000	2001	2002	2003		00/99	01/00	02/01	03/02	1 Juni 04/ 03
Akhir Pekan (Sabtu, Minggu dan hari libur)											
1 TIJA											
- Tiket Masuk	5.000	5.000	5.000	7.000	7.500	10.000	-	-	40%	7%	33%
- Mobil	5.000	5.000	5.000	6.000	7.500	10.000	-	-	20%	25%	33%
- Motor	4.000	4.000	4.000	5.000	6.000	8.000	-	-	25%	20%	33%
2 Dunia Fantasi											
- Tiket Masuk	19.000	19.000	21.000	25.000	35.000	-	-	11%	19%	40%	-
- Tiket Terusan Dalam	13.000	13.000	14.000	18.000	20.000	-	-	8%	29%	11%	-
- Tiket Terusan	32.000	32.000	35.000	40.000	50.000	60.000	-	9%	14%	25%	20%
- Eceran Wahana	-	5.000	5.500	8.000	10.000	-	-	10%	45%	25%	-
3 Gelanggang Renang											
- Tiket Masuk	12.000	12.000	15.000	20.000	25.000	30.000	-	25%	33%	25%	20%
4 Gelanggang Samudra											
- Tiket Masuk	12.000	12.000	15.000	20.000	20.000	25.000	-	25%	33%	-	25%

Keterangan:

Kunjungan dengan rombongan minimum 25 orang, Perseroan memberikan diskon maksimum sebesar 30%.

Strategi Pemasaran dan Penjualan

● **Properti (Real Estate)**

Strategi penjualan properti Perseroan difokuskan untuk konsumen kelas atas dengan lingkup wilayah di Jakarta Utara dan sebagian wilayah Jakarta Barat, dimana tingkat penyerapan properti terus mengalami peningkatan yang signifikan. Pada tahun 2000 tingkat penyerapan properti yang terjadi adalah sebesar Rp43 miliar, kemudian pada tahun 2001 meningkat menjadi Rp99 miliar dan pada tahun 2002 telah berhasil mencapai Rp145 miliar dan meningkat lagi pada tahun 2003 menjadi Rp168 miliar.

Strategi pengembangan dan pemasaran properti Perseroan adalah mengembangkan lahan melalui reklamasi dan melakukan investasi dalam sektor *income producing property dan fee base income*. Rencana di masa yang akan datang untuk sektor *income producing property* diharapkan dapat dijadikan salah satu pendukung kontribusi target pendapatan terbesar Perseroan.

Strategi pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh Perseroan dibagi dalam beberapa tahap. Tahapan pengembangan properti di Ancol ini didasarkan pada dua pertimbangan utama, yaitu daya serap pasar properti di Ancol dalam kurun waktu 20 tahun ke depan dan daya dukung lahan reklamasi. Pertimbangan daya serap pasar sangat penting agar properti yang dikembangkan dapat terjual sehingga investasi yang ditanamkan dapat memberikan tingkat pengembalian yang optimal. Selain itu, pertimbangan daya dukung lahan reklamasi juga perlu diperhatikan, karena lahan tersebut tidak dapat langsung digunakan untuk konstruksi bangunan tinggi, tetapi memerlukan waktu beberapa tahun untuk pemadatan.

Berdasarkan pertimbangan di atas, pengembangan properti di Ancol dibagi menjadi empat tahapan.

Tahap I (Pengenalan Citra Kawasan)

Tahap ini adalah tahap pengenalan citra Ancol sebagai kawasan perumahan dan pusat bisnis baru di Jakarta. Pada tahap ini subsektor properti yang dikembangkan adalah subsektor properti yang daya serap pasarnya memang cukup tinggi, bukan bangunan tinggi, dan dapat memperkenalkan citra sebagai pusat bisnis baru di Jakarta. Subsektor properti yang memenuhi kriteria tersebut adalah perumahan, hotel transit, dan pusat perbelanjaan. Pusat

perbelanjaan yang akan dikembangkan pada tahap I adalah pusat perbelanjaan *strata title* yaitu ruko atau pusat perbelanjaan seperti ITC Mangga Dua.

Tahap II (Pemantapan Citra Kawasan)

Setelah citra Ancol sebagai kawasan perumahan dan pusat bisnis baru di Jakarta mulai dikenal, Pada tahap ini citra tersebut akan lebih dimantapkan lagi. Selain itu, lahan reklamasi diperkirakan sudah dapat digunakan untuk bangunan tinggi, sehingga pada tahap ini mulai dikembangkan bangunan tinggi. Pada tahap ini semua sub-sektor properti akan dikembangkan, yaitu pusat perbelanjaan, perumahan, hotel transit, hotel bintang tiga, hotel bintang empat, apartemen, kondominium, dan gedung perkantoran. Dengan dikembangkannya semua sub-sektor properti, terutama yang berbentuk bangunan tinggi, maka citra Ancol sebagai kawasan pusat bisnis baru di Jakarta akan semakin dikenal.

Tahap III (Pengembangan Citra Kawasan)

Seiring dengan semakin melekatnya citra Ancol sebagai kawasan perumahan dan pusat bisnis baru di Jakarta, maka pada tahap ini intensitas pengembangan semua sub-sektor properti akan lebih ditingkatkan. Jumlah gedung yang dibangun akan lebih banyak dibandingkan pada tahap II. Selain itu, pada tahap ini akan dikembangkan super regional shopping center untuk mengembangkan citra sebagai pusat perdagangan skala internasional.

Tahap IV (Penguatan Citra Kawasan)

Setelah berkembang selama 15 tahun, diharapkan citra Ancol sebagai kawasan perumahan dan bisnis baru di Jakarta telah terbentuk. Untuk memperkuat citranya, maka pada tahap ini akan dikembangkan lagi semua sub-sektor properti dengan intensitas yang lebih tinggi dibandingkan tahap III. Dengan sernakin tumbuh berkembangnya kawasan Ancol, maka diharapkan citranya sebagai kawasan perumahan dan pusat bisnis baru di Jakarta akan lebih kuat, sehingga pada periode berikutnya kawasan ini akan menjadi pusat bisnis penting di Indonesia dan Asia Pasifik.

Untuk menghadapi lingkungan bisnis yang didalamnya konsumen memegang kendali bisnis dan kompetisi yang sangat tajam, diperlukan tim manajemen yang berorientasi kepada konsumen, yang secara cepat mampu merespon kebutuhan konsumen, sehingga dapat menghadapi kendala keluhan dari konsumen sehingga pada akhirnya mampu memberikan kepuasan bagi konsumen. Kebutuhan dan permintaan konsumen ini dipenuhi oleh manajemen Perseroan khususnya Departemen Pengelolaan Properti agar tercapai kepuasan konsumen. Segala komplain dan saran akan diterima dan segera ditindaklanjuti untuk memecahkan masalah yang dihadapi konsumen, seperti pengendalian banjir, keamanan dan kebersihan lingkungan serta kelancaran fasilitas.

Untuk mendukung strategi penjualan properti tersebut, Perseroan melakukan kegiatan iklan dan promosi antara lain dalam bentuk:

- Pameran: pameran dilakukan di lokasi pusat perbelanjaan besar di Jakarta Utara, dan Jakarta Barat, seperti di Mal Kelapa Gading, Mal Mangga Dua, ITC mangga Dua, Mal Taman Anggrek dan juga di luar Jakarta, seperti di Medan dan Pontianak.
- Iklan di media masa dan majalah: dilakukan melalui koran Kompas, Properti Indonesia, Majalah Kelapa Gading, Sunter, dan lain-lain.
- Website: www.ancol.com
- Direct Mail: pemilihan tempat, media kegiatan promosi telah dikaji dengan seksama adalah merupakan tempat, media bagi target pasar produk properti Perseroan.
- Radio dan acara khusus.

- **Pariwisata (Rekreasi dan Resor)**

Kegiatan-kegiatan untuk mendukung strategi pemasaran yang dilakukan Perseroan meliputi riset-riset pemasaran, kehumasan, promosi, dan penjualan disesuaikan dengan segmentasi dan pengunjung baik rekreasi maupun resor:

- Kegiatan kehumasan dilakukan untuk mendukung aktifitas pemasaran dengan pengembangan pasar untuk menjadi potensi baru yang dapat digarap. Upaya-upaya sosialisasi kebutuhan dan manfaat rekreasi melalui media dan kesempatan-kesempatan khusus, diharapkan dapat meningkatkan minat rekreasi masyarakat. Demikian pula upaya meningkatkan citra melalui pemberitaan-pemberitaan atas prestasi dan kesuksesan Ancol sebagai salah satu pusat rekreasi di Asia Tenggara saat ini terus dilakukan.
- Di bidang promosi, Perseroan aktif dan berkelanjutan mempromosikan produk-produk Perseroan dalam bentuk iklan-iklan di berbagai media cetak dan elektronik seperti koran, majalah, TV, Radio dan Internet. Perseroan memperbanyak iklan produk-produk rekreasinya di berbagai media massa untuk menarik minat pelanggan.

Kebijakan promosi rombongan dilakukan dengan melakukan kerjasama media-media daerah seperti Radio dan koran lokal. Materi promosi di daerah lebih ditujukan untuk pasar rombongan sekolah maupun umum.

- Untuk mencapai target pengunjung rombongan dilakukan dengan jaringan khusus melalui jalur *Intermediator* berupa Agen dan Perwakilan di daerah, sebagai kepanjangan tangan distribusi manajemen. Selain itu juga dilakukan kerjasama dengan pihak-pihak tertentu yang memiliki potensi untuk dapat membawa pengunjung rombongan ke TIJA.
- Khusus untuk usaha resor, kebijakan pemasaran ditujukan kepada ceruk pasar (*niche market*) dengan segmen menengah keatas, melalui kegiatan utama berupa *public relation* dan *direct selling*.

4. Prospek Usaha

Perseroan menetapkan fokus usaha sebagai berikut:

a. Bidang usaha properti (real estat)

Perseroan pada saat ini sedang memfokuskan pada pengembangan lahan properti dengan mengadakan reklamasi pantai. Reklamasi pantai telah dimulai sejak tahun 1985 (Ancol Barat pada area industri) pada waktu Perseroan masih berstatus sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPP Proyek Ancol).

Saat ini, Perseroan telah memperoleh ijin reklamasi seluas 60 Ha dan dari jumlah tersebut telah diselesaikan seluas 24,5 Ha. Perluasan persediaan lahan akan membawa dampak positif dalam pertumbuhan usaha Perseroan.

b. Bidang usaha pariwisata (rekreasi dan resor)

Bidang usaha ini dikelola oleh Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi terutama oleh TIJA dan berlokasi di pantai utara Jakarta, yang dikenal sebagai Taman Impian Jaya Ancol ("Ancol"). TIJA merupakan perusahaan pengembang dan pengelola kawasan rekreasi terpadu dan telah menjadi salah satu pusat rekreasi di Asia Tenggara.

Pada tahun 2003, Perseroan telah melakukan pengembangan wahana wisata yang terletak di Ancol berupa wahana Perang Bintang, Poci-Poci, Kicir-Kicir dan Sky Lift, untuk meningkatkan jumlah pengunjung.

Untuk lebih meningkatkan kapasitas pengunjung dan menjangkau segmen pasar menengah ke atas, Perseroan mengembangkan pantai baru yang diberi nama *Carnaval Beach Club* yang menyediakan fasilitas untuk kegiatan MICE (*Meeting, Incentives, Convention and Exhibition*), *entertainment*, hotel dan fasilitas olah raga bahari.

5. Industri dan Persaingan

5.1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia

Pertumbuhan ekonomi Indonesia selama dekade terakhir sampai sebelum terjadinya krisis ekonomi menunjukkan pertumbuhan yang tinggi, rata-rata 7% per tahun. Krisis multi dimensi yang dihadapi Indonesia, dipicu oleh krisis moneter sejak Juli 1997, mengakibatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 1997 mengalami penurunan menjadi 4,7%. Penurunan terbesar ekonomi Indonesia terjadi pada tahun 1998 sebesar 13,68%.

Selama triwulan I tahun 1999 pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami pertumbuhan sebesar 1,34% dibandingkan triwulan terakhir 1998. Selanjutnya dalam periode dari tahun 1999 sampai saat ini, perekonomian Indonesia mulai menunjukkan perbaikan dengan laju pertumbuhan ekonomi berkisar 4% - 5% per tahun.

5.2 Industri properti

Industri properti secara umum sangat dipengaruhi faktor kondisi makro ekonomi nasional. Kondisi makro ekonomi Indonesia selama 5 (lima) tahun terakhir ini menunjukkan berbagai perbaikan. Hal ini tercermin dengan semakin membaiknya indikator makro ekonomi, seperti menurunnya tingkat suku bunga, tingkat inflasi dan pergerakan kurs yang stabil.

Permintaan dalam sektor industri dipengaruhi beberapa faktor antara lain:

Tingkat suku bunga. Menurunnya suku bunga SBI diikuti pula oleh penurunan suku bunga KPR dari 17%-18,5% menjadi 13%-16%. Penurunan ini berpengaruh langsung terhadap konsumen dan pengembang. Pada tahun 2002 posisi KPR adalah Rp21,773 triliun dan pada tahun 2003 naik sebesar 30,9% menjadi Rp28,5 triliun. Perbankan telah melakukan promosi yang agresif sehingga berdampak meningkatnya pinjaman KPR dalam waktu mendatang.

Kondisi politik dan keamanan. Kondisi politik dan keamanan sangat berpengaruh terhadap permintaan properti. Dengan kondisi politik dan keamanan yang stabil akan meningkatkan penanaman investasi dalam negeri dan penanaman modal asing. Hal ini akan berakibat pada meningkatnya permintaan ruang usaha khususnya properti kawasan industri dan perkantoran.

Pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi yang baik ditandai dengan meningkatnya daya beli masyarakat, kebutuhan primer hunian dan kebutuhan rekreasi, dan kebutuhan ruang usaha. Disamping itu, hal ini juga ditandai dengan meningkatnya tingkat kepercayaan konsumen indeks di tahun 2003 yang mencerminkan meningkatnya kepercayaan konsumen terhadap perbaikan ekonomi Indonesia dan tingkat pendapatan masyarakat.

Rendahnya tingkat suku bunga akan tetap menjadi pemicu utama pertumbuhan di sektor properti dan fokus bank-bank dalam mengucurkan kredit kepemilikan rumah akan juga memberikan pengaruh yang positif terhadap sektor properti.

Perkembangan Investasi Properti di Indonesia

Kondisi Properti ketika krisis ekonomi

Kondisi krisis memiliki implikasi terhadap sektor properti, hal ini ditandai dengan beberapa hal, yaitu :

1. Nilai properti turun secara drastis sebagai akibat penurunan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan.
2. Harga yang turun secara drastis oleh karena jumlah permintaan yang turun secara drastis.
3. Jumlah pembeli menurun drastis sebagai implikasi dari penurunan daya beli yang disebabkan oleh:
 - a. Penurunan pendapatan
 - b. Peningkatan suku bunga dan inflasi sehingga harga tidak terjangkau oleh pendapatan.
4. Pendapatan operasional tidak mampu menanggulangi pengeluaran.

Kondisi Properti Pasca krisis ekonomi

Pada umumnya, perkembangan industri properti selama proses pemulihan ekonomi memberikan gambaran yang positif. Perkembangan yang positif ini, tercermin dengan maraknya pembangunan properti, seperti pusat perbelanjaan, ITC dan apartemen di Jabotabek dan di daerah.

Fenomena yang menarik dari kondisi properti ini adalah ketika pertumbuhan ekonomi rendah dan sektor riil belum bangkit, bisnis properti justru tampil sebagai *leading sector* dalam gerakan pemulihan ekonomi Indonesia. Sedikitnya kapitalisasi yang berputar dalam pengembangan sejumlah proyek properti di Jabotabek adalah senilai Rp20,22 triliun, yang didominasi 3 sub-sektor, seperti pembangunan apartemen, pusat perbelanjaan dan perumahan.

Dimana nilai kapitalisasi proyek-proyek properti tersebut meningkat selama 5 tahun terakhir. Nilai kapitalisasi pada tahun 2000 tercatat Rp20,22 triliun dan tahun 2002 naik menjadi Rp25,79 triliun dan tahun 2003 naik menjadi Rp45,90 triliun.

Bisnis properti diperkirakan akan semakin menggeliat tahun 2003-2008 dengan kisaran pertumbuhan rata-rata sampai 15% per tahun dengan asumsi: selesainya restrukturisasi hutang sebagian besar perusahaan pengembang dan suku bunga perbankan semakin turun sehingga memicu masyarakat untuk berinvestasi di sektor lain, khususnya properti.

Perumahan

Perkembangan properti sub-sektor perumahan telah mengalami perbaikan sejak tahun 2002, dimana volume dan transaksi mengalami peningkatan. Nilai transaksi penjualan rumah pada tahun 2003, meningkat 22% dari Rp6,83 triliun pada tahun 2002 menjadi Rp8,30 triliun. Adanya kenaikan transaksi ini dipengaruhi oleh turunnya suku bunga KPR. Pada tahun 2004 nilai penjualan diperkirakan meningkat sebesar 31% menjadi sebesar Rp10,9 triliun.

Perkantoran

Secara umum pasokan dan tingkat permintaan ruang perkantoran mulai beranjak naik, namun kenaikan ini masih rendah. Hal ini disebabkan masih rendahnya tingkat kepercayaan bisnis dan berkurangnya aktivitas investasi baik Penanaman Modal Asing (PMA) maupun Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN).

Tingkat penyerapan ruang perkantoran dan harga sewa gedung perkantoran sampai tahun 2004 diperkirakan akan mengalami peningkatan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya

Pusat perbelanjaan

Tingkat hunian pusat perbelanjaan relatif stagnan, hal ini disebabkan peningkatan pasok pusat perbelanjaan. Dari jumlah pusat perbelanjaan yang sudah ada dan yang akan masih dibangun diperkirakan pada tahun 2005, pasok pusat perbelanjaan *over-supply*. Secara umum pusat perbelanjaan merupakan primadona dibandingkan dengan sektor properti lainnya.

Apartemen

Hingga akhir tahun 2003, pasar apartemen dari sisi pasokan mengalami peningkatan. Peningkatan pasokan ini juga diikuti peningkatan tingkat pengisian. Tingkat pengisian apartemen mengalami

peningkatan dari 65% di tahun 2002 menjadi 73% pada tahun 2003. Pada tahun 2004 akan ada sedikit peningkatan tingkat pengisian seiring dengan terus membaiknya kondisi perekonomian Indonesia.

Hotel

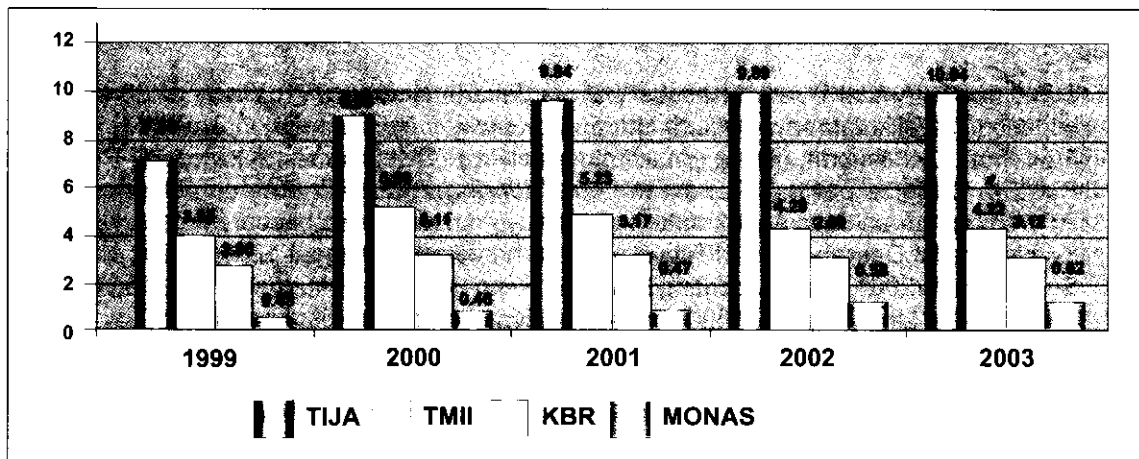
Berdasarkan Pusat Studi Properti Indonesia (PSPi), iklim usaha perhotelan hingga tahun 2003 ini belum benar-benar pulih seperti keadaan sebelum terjadi krisis. Namun secara umum pasar perhotelan bintang 3 (tiga) sampai 5 (lima) di Jakarta menunjukkan adanya peningkatan, yang didominasi oleh hotel bintang 3 (tiga). Dengan asumsi kondisi ekonomi, keamanan, hukum dan politik pada tahun 2004 lebih baik dari tahun 2003, diperkirakan kinerja bisnis hotel juga makin membaik.

5.3 Industri pariwisata (rekreasi)

Pemulihan ekonomi makro Indonesia juga berdampak positif dalam industri pariwisata khususnya dalam usaha pengelolaan tempat rekreasi. Hal ini ditandai dengan munculnya tempat-tempat rekreasi baru di mal-mal sebagai tempat rekreasi terpadu seperti Mal Kelapa Gading III dan Cilandak Town Square. Disamping itu, tren wisata terpadu mulai muncul di kompleks-komplek perumahan seperti Kota Wisata (Arena Fantasi dan Kampung Cina), Legenda Wisata (El dorado Water Park) dan Lippo Karawaci (Dragon Water Park).

Perusahaan pengelola tempat rekreasi yang besar didominasi oleh Taman Mini Indonesia Indah (“TMII”), Kebun Binatang Ragunan (“KBR”) dan Monumen Nasional (“Monas”). Grafik berikut ini menggambarkan jumlah pengunjung pada tempat-tempat tersebut per 31 Desember 1999 - 2003:

(dalam juta Pengunjung)



Sumber: Dinas Pariwisata Daerah DKI Jakarta

Jumlah pengunjung TIJA mengalami pertumbuhan rata-rata sebesar 16% dari tahun 1999 hingga September tahun 2003 dibandingkan pertumbuhan rata-rata industri yang hanya sebesar 5%. Kenaikan ini tidak terlepas dari usaha-usaha Perseroan dalam mengembangkan diversifikasi fasilitas wahana di Ancol, sehingga dapat menarik pengunjung lebih besar.

Peluang usaha untuk usaha rekreasi terpadu di Indonesia masih terbuka luas sejalan dengan membaiknya kondisi keamanan dan pertumbuhan ekonomi Indonesia, sehingga *disposable income* untuk rekreasi diharapkan juga meningkat.

6. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Perseroan dan Anak Perusahaan

Upaya pengelolaan lingkungan dengan tujuan untuk menjaga kesehatan dan kebersihan lingkungan adalah salah satu hal yang mendapat perhatian utama Perseroan dalam menjalankan usaha. Hal ini ditunjukkan dengan perencanaan pembangunan maupun perawatan fasilitas Perseroan yang dilakukan dengan cermat serta penyediaan fasilitas-fasilitas pengolahan limbah.

Sebelum memulai pelaksanaan reklamasi dimaksud, Perseroan terlebih dahulu perlu memproses:

- Perizinan teknis reklamasi melalui Badan Pelaksana Reklamasi Pantura yang akan mengkoordinasikan dengan instansi teknik terkait;
- Penyesuaian kembali AMDAL proyek reklamasi Ancol Barat dengan Amdal Regional Pantura yang telah disetujui Komisi Pusat AMDAL Bapedal.

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya khususnya dalam hal pelaksanaan reklamasi pantai pembangunan perumahan/gedung dan pembangunan lapangan golf, Perseroan telah melaksanakan kewajiban dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) dengan memperoleh izin/persetujuan dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) berdasarkan :

1. Surat Komisi Amdal Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.253/-1777.6 tanggal 25 Agustus 1994 kepada Kepala Dinas Pariwisata DKI Jakarta perihal Rekomendasi ANDAL, RPL/RKL Reklamasi, Perumahan, Lapangan Golf dan *Public Beach* PT Pembangunan Jaya Ancol, antara lain menyebutkan bahwa sebagai tindak lanjut Rekomendasi Kerangka Acuan Analisa Dampak Lingkungan (KA-ANDAL) No.1012/1.777.6 tanggal 24 September 1993 yang telah diberikan oleh Perseroan maka diberitahukan bahwa Studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (ANDAL) dan dokumen Rencana Pengelolaan Lingkungan (RPL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Perseroan dinyatakan lengkap dan telah disetujui oleh Komisi AMDAL DKI Jakarta;
2. Surat Komisi Amdal Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.01/-1777.6 tanggal 29 Mei 2001 kepada (1) Walikotamadya Jakarta Utara, (2) Ka Dinas PU Prop. DKI Jakarta, (3) Ka Dinas P2K Prop. DKI Jakarta, (4) Ka Dinas Tata Kota Prop. DKI Jakarta (5) Ketua BP Reklamasi Pantura Jakarta perihal Rekomendasi *Updating* RPL/RKL Reklamasi Ancol Barat PT Pembangunan Jaya Ancol, antara lain menyebutkan bahwa sesuai berita acara sidang Komisi Amdal Daerah Prop.DKI Jakarta pada hari Jum'at tanggal 18 Mei 2001 Nomor:11/Sek/Amdal/V/2001, maka *Updating* Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Perseroan dinyatakan cukup lengkap; dan
3. Surat Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.06/-1.777.6 tanggal 31 Maret 2003 kepada Perseroan perihal Hasil Penilaian UKL dan UPL Pembangunan Cordova Tower, bahwa sesuai Berita Acara dan Notulen hasil pembahasan Tim Teknis Amdal Propinsi DKI Jakarta pada hari Rabu tanggal 12 Maret 2003 Nomor 07/TT/Amdal/III/2003 maka dokumen UKL/UPL dapat disetujui.

Dalam bidang usaha pariwisata yang dilaksanakan oleh Anak Perusahaan terkonsolidasi Perseroan, telah dilaksanakan kewajiban dalam bidang lingkungan hidup oleh Anak Perusahaan dimaksud yang terdiri dari :

1. TIJA
TIJA melaksanakan kewajiban dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) dengan memperoleh izin/persetujuan dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) berdasarkan surat Komisi AMDAL Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.04/-1.777.6 tanggal 6 Pebruari 2004 atas *Updating* Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) TIJA

untuk jenis kegiatan pariwisata terpadu yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi pantai, *cottage/wisma*, rekreasi olahraga/kesenian, wisata belanja dan wisata pendidikan meliputi :

- a. Putri Duyung Cottage;
- b. Gelanggang Renang Jaya Ancol;
- c. Gelanggang Samudera Jaya Ancol;
- d. Dunia Fantasi;
- e. Pelabuhan Kapal Marina;
- f. Wisata pantai : Marina, Pantai Festival, Pantai Indah, Pantai Horison, Pantai Molek, Pantai Ex Sea Side dan Pantai Timur;
- g. Wisata belanja barang-barang seni: pasar seni
- h. Wisata olahraga: lapangan golf Ancol, selancar dan jetski.

2. Seabreez

Seabreez melaksanakan kewajiban dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) dengan memperoleh izin/persetujuan dalam bidang lingkungan hidup (AMDAL) berdasarkan surat Komisi AMDAL Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.172/1.777.6, tanggal 19 Maret 1996 perihal Rekomendasi SEL.RKL/RPL Kegiatan Wisata Bahari di Pulau Bidadari antara lain menyebutkan bahwa sesuai Berita Acara Sidang Komisi Amdal Daerah DKI Jakarta pada hari Jum'at 17 Nopember 1995 Nomor 469/Sek/Amdal/XI/95 dan Nomor 470/Sek/AMDAL/XI/95, maka Studi Evaluasi Lingkungan (SEL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Kegiatan Wisata Bahari di Pulau Bidadari dinyatakan cukup lengkap dan disetujui oleh Komisi Amdal Daerah DKI Jakarta.

Dengan ikut serta peduli terhadap kelestarian lingkungan, Perseroan berusaha untuk mengikuti ketentuan-ketentuan Pemerintah yang berkaitan dengan dampak lingkungan dan sosial.

7. Asuransi

Pola pengelolaan asset yang menekankan keamanan dan kenyamanan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan prosedur kerja. Untuk mendapatkan keamanan berinvestasi sudah sejak 20 tahun yang lalu perusahaan selalu mengasuransikan semua aset bergerak maupun tidak bergerak pada perusahaan asuransi yang terpercaya, karena disadari pula bahwa alat produksi berupa permainan rekreasi dari bahan elektronik dan kayu rentan terhadap kebakaran, demikian pula gedung tinggi rentan terhadap gempa bumi.

Selain itu, Perseroan juga memberikan jaminan asuransi *public liabilities* yaitu asuransi atas kecelakaan yang terjadi di area Taman Impian Jaya Ancol yang disebabkan oleh kelalaian Perseroan dalam mengelola wahana permainan dan prasarana rekreasi, yang digunakan oleh pengunjung.

Sampai saat prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki asuransi kebakaran dari PT Asuransi Bangun Askrida dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp413 juta; asuransi gempa bumi dari PT Asuransi Bangun Askrida dan PT Asuransi Sarijaya dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp126.682 juta dan US\$1,4 juta; asuransi gabungan kebakaran dan gempa bumi dari sindikasi 9 (sembilan) perusahaan asuransi yaitu PT Asuransi Sinarmas, PT Asuransi Himalaya, PT Asuransi Ramayana, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tugu Kresna Pratama, PT Rama Satria Wibawa, PT Asuransi AIU Indonesia, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, dan PT Asuransi LG Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp84.928 juta dan US\$27 juta; asuransi kendaraan bermotor dari PT Asuransi Ramayana Tbk dan PT Asuransi Tri Pakarta dengan nilai pertanggungan sebesar Rp108 juta; dan asuransi lainnya (*business interruption insurance, fidelity guarantee insurance, asuransi kebongkaran, property all risk insurance, dan public liability insurance*).

IX. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2003, 2002, dan 2001 yang angka-angkanya diambil dari Laporan Keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hans Tuanakotta Mustofa & Halim, masing-masing dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2000 yang angkanya diambil dari Laporan Keuangan Perseroan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hans Tuanakotta dan Mustofa dengan pendapat Wajar tanpa Pengecualian dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 1999 yang angkanya berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian.

NERACA

(dalam juta Rupiah)

URAIAN	31 Desember				
	2003	2002	2001	2000	1999
AKTIVA					
Kas dan setara kas	41.211	61.409	34.931	79.541	41.042
Deposito berjangka	6.771	-	-	-	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga (bersih)	107.255	56.298	16.205	6.089	12.069
Persediaan	3.333	3.151	1.321	741	667
Uang muka	10.952	9.224	9.694	8.555	567
Biaya dibayar dimuka	3.702	4.143	2.309	1.612	1.121
Aktiva lancar lainnya	1.132	1.126	1.030	6.569	4.287
Aktiva Lancar	174.356	135.351	65.490	103.107	59.753
Rekening bank yang ditetapkan penggunaannya	-	23.755	30.669	33.684	29.058
Aktiva pajak tangguhan	4.384	10.064	8.760	7.387	9.392
Aktiva real estat	137.116	105.058	99.743	92.390	61.853
Aktiva tetap bersih	246.926	189.953	148.308	74.413	76.801
Aktiva tidak lancar lainnya	6.984	8.926	7.955	7.548	8.508
Aktiva Tidak Lancar	395.410	337.756	295.435	215.422	185.612
JUMLAH AKTIVA	569.766	473.107	360.925	318.529	245.365
KEWAJIBAN DAN EKUITAS					
Hutang usaha					
Pihak hubungan istimewa	5.746	1.750	-	-	-
Pihak ketiga	25.801	3.995	8.166	6.018	4.329
Hutang lain-lain kepada pihak ketiga	21.004	12.922	10.003	8.065	4.613
Hutang pajak	19.294	49.903	26.251	17.525	3.702
Biaya masih harus dibayar	32.628	28.960	23.319	25.201	12.878
Pendapatan diterima dimuka	6.260	31.460	2.318	22.155	1.190
Kewajiban lancar lainnya	4.146	308	153	406	1.685
Kewajiban Lancar	114.879	129.298	70.210	79.370	28.397
Kewajiban manfaat karyawan	16.459	13.229	8.303	-	-
Kewajiban pajak tangguhan	8.410	-	-	-	-
Hutang jangka panjang	6.033	519	-	54	107
Uang jaminan pelanggan	5.589	4.953	2.924	3.107	1.546
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar	36.491	18.701	11.227	3.161	1.653
Jumlah Kewajiban	151.370	147.999	81.437	82.531	30.050
Keuntungan yang Ditangguhkan atas Transaksi Penjualan dan Penyewaan Kembali	1.757	-	-	-	-
Hak Minoritas atas Aktiva Bersih Anak Perusahaan	81	203	250	224	211
Modal ditempatkan dan disetor	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Saldo laba	396.558	304.904	259.238	215.774	195.104
Ekuitas	416.558	324.904	279.238	235.774	215.104
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS	569.766	473.107	360.925	318.529	245.365

LAPORAN LABA RUGI

(dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember				
	2003	2002	2001	2000	1999 (*)
Penjualan dan Pendapatan Usaha	434.421	380.821	294.722	207.487	145.268
Laba Kotor	201.170	196.019	150.127	97.815	66.339
Laba Usaha	91.541	88.167	60.467	29.999	11.058
Laba sebelum Pajak Penghasilan	102.734	88.863	71.242	42.385	24.113
Laba dari Aktivitas Normal	81.839	60.658	49.437	28.214	23.255
Laba Sebelum Hak Minoritas	111.068	63.197	55.815	28.214	23.255
Laba Bersih	111.029	63.166	55.772	28.171	23.183

RASIO-RASIO PENTING

(dalam persen)

RASIO PERTUMBUHAN	31 Desember			
	2003/2002	2002/2001	2001/2000	2000/1999 (*)
Penjualan dan Pendapatan Usaha	14,07	29,21	42,04	42,83
Laba Kotor	2,63	30,57	53,48	47,45
Laba Usaha	3,83	45,81	101,56	171,29
Laba Bersih	75,78	13,26	97,98	21,51
Jumlah Aktiva	20,43	31,08	13,31	29,82
Jumlah Kewajiban	2,28	81,73	(1,33)	174,64
Ekuitas	28,21	16,35	18,43	9,61

(dalam persen)

RASIO USAHA	31 Desember				
	2003	2002	2001	2000	1999 (*)
Laba Kotor / Penjualan dan Pendapatan Usaha	46,31	51,47	50,94	47,14	45,67
Laba Usaha / Penjualan dan Pendapatan Usaha	21,07	23,15	20,52	14,46	7,61
Laba Bersih / Penjualan dan Pendapatan Usaha	25,56	16,59	18,92	13,58	15,96
Laba Usaha / Ekuitas	21,98	27,14	21,65	12,72	5,14
Laba Bersih / Ekuitas	26,65	19,44	19,97	11,95	10,78
Laba Bersih/ Aktiva	19,49	13,35	15,45	8,84	9,45

(dalam persen)

RASIO KEUANGAN	31 Desember				
	2003	2002	2001	2000	1999 (*)
Aktiva Lancar terhadap Kewajiban Lancar	151,77	104,68	93,28	129,91	210,42
Jumlah Kewajiban Terhadap Aktiva	26,57	31,28	22,56	25,91	12,25
Jumlah Kewajiban Terhadap Ekuitas	36,34	45,55	29,16	35,00	13,97

(*) Dihitung untuk menyesuaikan PSAK 46 dan penyesuaian pembebanan secara akrual tantiem, gratifikasi, biaya manajemen dan lain-lain berdasarkan pengeluaran yang sebelumnya dibebankan ke saldo laba.

X. EKUITAS

Tabel dibawah ini menyajikan perubahan ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hans Tuanakotta Mustofa & Halim, masing-masing dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian: (dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2003	2002	2001
Modal Dasar	20.000	20.000	20.000
Modal Ditempatkan dan Disetor penuh	20.000	20.000	20.000
Saldo Laba			
Ditentukan penggunaannya	61.435	61.435	61.335
Tidak ditentukan penggunaannya	335.123	243.469	197.903
Jumlah	416.558	324.904	279.238

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan tanggal 2 Oktober 1992, sebagaimana tercantum dalam Akta No.134 tanggal 27 Nopember 1992 dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, antara lain memutuskan peningkatan modal dasar ditempatkan dan disetor menjadi sebesar 20.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp20.000.000.000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tanggal 6 Agustus 2002 sebagaimana tercantum dalam Akta No.58, tanggal 16 Oktober 2002 dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, antara lain menetapkan peningkatan cadangan umum sebesar Rp100.000.000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 1 April 2004 sebagaimana tercantum dalam Akta No.13 tanggal 1 April 2004 dari Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No.C08922.HT.01.04. TH.2004 tanggal 14 April 2004, para pemegang saham memutuskan antara lain:

1. Perubahan nilai nominal dari Rp1.000 per lembar saham menjadi Rp500 per lembar saham serta peningkatan modal dasar, ditempatkan dan disetor Perseroan dari Rp20.000.000.000 menjadi:

Modal Dasar : Rp1.440.000.000.000, terdiri dari:

- i. 1 lembar saham Seri A;
- ii. 1 lembar saham Seri B;
- iii. 2.879.999.998 lembar saham Seri C;

Modal Ditempatkan
Disetor : Rp360.000.000.000, terdiri dari:

- i. 1 lembar saham Seri A;
- ii. 1 lembar saham Seri B; dan
- iii. 719.999.998 lembar saham Seri C;

2. Penyetoran penuh atas saham-saham yang telah ditempatkan yaitu sebesar Rp360.000.000.000 dilakukan dengan dengan cara:
 - a. sebesar Rp20.000.000.000 merupakan setoran lama Perseroan;
 - b. sebesar Rp340.000.000.000 disetor dengan cara mengkapitalisasi atas sebagian laba (saldo laba) Perseroan untuk tahun buku 2003.

3. Menyetujui pelaksanaan *Go Public* dengan cara penawaran dan penjualan saham kepada masyarakat melalui pasar modal sebanyak-banyaknya sejumlah 127.000.000 saham dengan nilai nominal Rp500.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 1 April 2004, sebagaimana tercantum dalam Akta No.104 tanggal 21 April 2004 dari Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen sebesar Rp23.500.000.000 yang akan dibayarkan secara bertahap mulai bulan Mei 2004 sampai dengan bulan Oktober 2004.

Komposisi Modal Saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

MODAL SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
dengan Nilai Nominal Rp500,00 (lima ratus Rupiah) setiap saham

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal(Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.880.000.000	1.440.000.000.000	
Saham Seri A	1	500	
Saham Seri B	1	500	
Saham Seri C	2.879.999.998	1.439.999.999.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	720.000.000	360.000.000.000	100,00
Pemerintah Daerah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	500	0,01
Saham Seri C	575.999.999	287.999.999.500	79,99
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	500	0,01
Saham Seri C	143.999.999	71.999.999.500	19,99
Modal Dalam Portepel	2.160.000.000	1.080.000.000.000	

Perseroan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada Ketua BAPEPAM pada tanggal 5 Mei 2004 dengan surat No.148/DIR-PJA/IV/2004 tanggal 30 April 2004. Jumlah Saham yang ditawarkan kepada masyarakat berkenaan dengan penawaran umum ini adalah sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Seri C Atas Nama yang dikeluarkan dari portepel dengan nilai nominal Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham.

Apabila seluruh Saham Biasa Atas Nama Seri C yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini terjual, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

Uraian	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.880.000.000	1.440.000.000.000		2.880.000.000	1.440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	720.000.000	360.000.000.000	100,00	800.000.000	400.000.000.000	100,00
<u>Saham Seri A</u>						
Pemprov DKI Jakarta	1	500	0,01	1	500	0,01
<u>Saham Seri B</u>						
PT Pembangunan Jaya	1	500	0,01	1	500	0,01
<u>Saham Biasa Atas Nama Seri C</u>						
Pemprov DKI Jakarta	575.999.999	287.999.999.500	79,99	575.999.999	287.999.999.500	71,99
PT Pembangunan Jaya	143.999.999	71.999.999.500	19,99	143.999.999	71.999.999.500	17,99
Masyarakat	-	-	-	80.000.000	40.000.000.000	10,00
Modal Dalam Portepel	2.160.000.000	1.080.000.000.000		2.080.000.000	1.040.000.000.000	

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor melalui kapitalisasi saldo laba sebesar Rp340.000.000.000, perubahan nilai nominal menjadi Rp500 per lembar saham, Penawaran Umum saham kepada masyarakat sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga penawaran Rp1.025,- (seribu dua puluh lima Rupiah) setiap saham dan pembagian dividen terjadi pada tanggal 31 Desember 2003, maka proforma ekuitas Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2003

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Modal Dasar	Modal Ditempatkan & Disetor	Agio Saham	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
				Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	
Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 31 Desember 2003, dengan nilai nominal Rp1.000,- setiap saham.	20.000	20.000	-	61.435	335.123	416.558
Perubahan Ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2003 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut:						
<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan modal dasar menjadi Rp1.440.000.000.000,-, dengan perubahan nilai nominal menjadi Rp500,- dan modal ditempatkan & disetor menjadi Rp360.000.000.000,- 	1.420.000	340.000	-	(4.877)	(335.123)	-
<ul style="list-style-type: none"> • Penawaran Umum sebesar 80.000.000 saham baru dengan nilai nominal Rp500,- per saham dengan harga penawaran Rp1.025,- per saham 		40.000	42.000	-	-	82.000
<ul style="list-style-type: none"> • Pembagian dividen sebesar Rp23.500.000.000 	-	-	-	(23.500)	-	(23.500)
Proforma ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2003 setelah peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor, perubahan nilai saham dan Penawaran Umum saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp500,- per saham.	1.440.000	400.000	42.000	33.058	-	475.058

XI. KEBIJAKAN DIVIDEN

Sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia, pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Anggaran Dasar Perseroan menyatakan bahwa apabila Perseroan membukukan laba bersih pada tahun berjalan, maka Perseroan dapat membagikan dividen kepada pemegang saham berdasarkan rekomendasi dari Direksi setelah pembagian dividen tersebut disetujui dalam RUPS. Pembagian dividen tergantung pada keuntungan Perseroan, tingkat kecukupan modal Perseroan, kondisi keuangan dan likuiditas tahun berjalan, ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hal-hal lain sesuai dengan pertimbangan Direksi. Pemegang saham yang tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan berhak menerima dividen yang disetujui dalam jumlah penuh setelah dikurangi dengan pajak. Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu, sepanjang memperoleh persetujuan dari RUPS.

Pada tahun 2001, 2002 dan 2003, Perseroan telah membagikan dividen masing-masing sebesar Rp12.308 juta, Rp17.500 juta dan Rp19.375 juta yang mencerminkan rasio pembayaran dividen masing-masing sebesar 30%, 31% dan 31% dari laba bersih tahun buku sebelumnya. Perhitungan rasio pembayaran dividen yang dibayar pada tahun 2001 adalah berdasarkan laba bersih tahun 2000 yang diaudit oleh BPKP sebelum penyajian kembali oleh KAP Hans Tuanakotta Mustofa & Halim.

Perseroan merencanakan untuk membayar dividen kas kepada seluruh pemegang saham sekurang-kurangnya satu kali dalam setahun. Besarnya dividen dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanpa mengurangi hak dari RUPS untuk menentukan lain sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Manajemen Perseroan merencanakan, namun tergantung pada kinerja keuangan dan konsolidasi keuangan Perseroan untuk mempertahankan rasio pembayaran dividen sekitar 30% dari laba bersih setiap tahunnya. Sehubungan dengan kewajiban dividen untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2004, pemegang saham tidak akan mengalami penyesuaian pembayaran sehubungan dengan jangka waktu kepemilikan sahamnya.

XII. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.17 tanggal 2 Agustus 2000 (berlaku Efektif 1 Januari 2001) mengenai perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia No.10 tanggal 9 Nopember 1994 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1991 tanggal 30 Desember 1991 mengenai perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, penerima dividen atau pembagian keuntungan yang diterima oleh Perseroan Terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis atau Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia juga tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat dibawah ini terpenuhi:

- Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor dan harus mempunyai usaha aktif diluar kepemilikan saham tersebut.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No.SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Pebruari 1995, perihal Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek (seri PPh Umum Nomor 3 juncto SE-06/Pj.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal: Pelaksanaan pemungutan PPh atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek), telah ditetapkan sebagai berikut :

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
- 2) Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan sebesar 0,50% dari nilai saham perusahaan pada saat Penawaran Umum Perdana;
- 3) Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini, pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa sudah ada penghasilan. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut, maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No.7, tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.10 tahun 1994.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang "Bidang-Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Disetujui Menteri Keuangan Republik Indonesia Tidak Termasuk Sebagai Objek Pajak Penghasilan", maka penghasilan dari Dana Pensiun yang ijin

usahanya disetujui Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan, apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman dalam bentuk efek yang diperdagangkan pada Bursa Efek di Indonesia.

Sesuai dengan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No.SE-28/PJ.43/1995 tanggal 22 Mei 1995, perihal Pajak Penghasilan Pasal 23 atas bunga obligasi dan dividen yang diterima Wajib Pajak Orang Pribadi (seri PPh Pasal 23 / Pasal 26 No.6), maka bunga obligasi dan dividen baik yang berasal dari saham atau sekuritas, baik yang diperdagangkan di Pasar Modal maupun yang tidak, yang terutang atau dibayarkan kepada Wajib Pajak dalam negeri orang pribadi dalam tahun 1995 dan seterusnya, dipotong Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto.

Dividen yang dibayarkan kepada wajib pajak luar negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu perjanjian penghindaran pajak berganda dengan Indonesia, dengan memenuhi Surat Edaran Dirjen Pajak No.SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 Maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B).

Calon pembeli saham dalam Penawaran Umum ini diharapkan untuk berkonsultasi dengan Konsultan Pajak masing-masing mengenai akibat perpajakan yang timbul dari pembelian, pemilikan maupun penjualan saham yang dibeli melalui Penawaran Umum ini.

XIII. PENJAMINAN EMISI EFEK

A. Ketentuan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk No.180 tanggal 30 April 2004, juncto Akta Addendum/Perubahan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No.116 tanggal 18 Juni 2004 keduanya dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini secara sendiri-sendiri dan tidak bersama-sama menyetujui untuk menawarkan dan menjual saham Perseroan kepada masyarakat sebesar bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikat diri untuk membeli dengan harga perdana sisa saham yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Perjanjian tersebut di atas merupakan perjanjian lengkap yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan perjanjian tersebut.

Selanjutnya Para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No.IX.A.7 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No.KEP-48/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996, yang diubah dengan No.KEP-45/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

B. Sindikasi Penjamin Emisi Efek

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi Penjamin Emisi Efek ini adalah sebagai berikut:

No.	NAMA PENJAMIN EMISI EFEK	PORSI PENJAMINAN	
		Jumlah Saham	Persentase (%)
	Penjamin Pelaksana Emisi Efek:		
1	PT Danareksa Sekuritas	60.000.000	75
	Penjamin Emisi Efek :		
2	PT Alpha Sekuritas Indonesia	450.000	0,56
3	PT Bahana Securities	1.000.000	1,25
4	PT Bapindo Bumi Sekuritas	2.000.000	2,50
5	PT BNI Securities	500.000	0,63
6	PT CIMB Niaga Securities	300.000	0,38
7	PT Ciptadana Sekuritas	3.000.000	3,75
8	PT Danasakti Securities	3.000.000	3,75
9	PT Danpac Sekuritas	300.000	0,38
10	PT Dongsuh Kobilindo Securities	300.000	0,38
11	PT Investindo Nusantara Sekuritas	850.000	1,06
12	PT Makinta Securities	1.000.000	1,25
13	PT Minna Padi Investama	3.000.000	3,75
14	PT Mitra Investdana Sekurindo	500.000	0,63
15	PT Nusadana Capital Indonesia	2.000.000	2,50
16	PT Rifan Financindo Sekuritas	300.000	0,38
17	PT Sinarmas Sekuritas	1.500.000	1,88
	Jumlah	80.000.000	100,00

Berdasarkan UU Pasar Modal, yang dimaksud dengan afiliasi adalah sebagai berikut:

1. Hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal;
2. Hubungan antara para pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
3. Hubungan antara 2 (dua) Perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang sama;
4. Hubungan antara Perusahaan dengan Pihak, yang secara langsung atau tidak langsung mengendalikan, dikendalikan atau di bawah satu pengendalian dari Perusahaan tersebut;
5. Hubungan antara 2 (dua) Perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh Pihak yang sama; atau
6. Hubungan antara Perusahaan dengan pemegang saham utama.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan para Penjamin Emisi Efek yang turut serta dalam Penawaran Umum ini menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana tertera di dalam UU Pasar Modal.

C. Penentuan Harga Penawaran Saham Pada Pasar Perdana

Untuk tujuan perhitungan harga penawaran saham pada Penawaran Perdana, di bawah ini disajikan data-data pendukung untuk tanggal 31 Desember 2003 dan proyeksi tanggal 31 Desember 2004:

	Tahun	
	2003	2004 (Proyeksi)
Jumlah Saham Sebelum Penawaran Umum	720.000.000	720.000.000
Jumlah Saham yang Ditawarkan kepada Masyarakat	-	80.000.000
Jumlah Saham Setelah Penawaran Umum	-	800.000.000
Laba Bersih (Rp juta)	111.030	103.392
Laba Bersih per Saham (Rp)	154	129
Harga Penawaran Saham pada Pasar Perdana (Rp)	-	1.025
Rasio Harga Saham terhadap Laba Bersih per Saham (kali)	-	7,9

D. Keterangan Singkat Mengenai Proyeksi Tahun 2004

Proyeksi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2004 dihitung berdasarkan data Laporan Keuangan Perseroan yang telah diaudit dan rencana Perseroan di masa yang akan datang, yang telah disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Indonesia yang ditetapkan Perseroan secara konsisten.

Dalam penyajian proyeksi keuangan, Perseroan menggunakan asumsi-asumsi termasuk namun tidak terbatas pada sebagai berikut:

- Proyeksi Laba Bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2004 adalah Rp103.392 juta.
- Penjualan tahun 2004 adalah sebesar Rp556.946 juta.
- Laju pertumbuhan ekonomi Indonesia sekitar 4% – 5% per tahun dengan tingkat inflasi 6% – 8% per tahun.
- Suku bunga SBI antara 9%– 10%.
- Kenaikan tarif listrik dan air sebesar 20% (kumulatif 1 tahun).
- Tidak ada perubahan yang signifikan pada bidang-bidang ekonomi, politik, hukum atau peraturan yang berlaku yang dapat merugikan/ mempengaruhi jalannya aktivitas Perseroan.
- Tidak ada perubahan material dalam peraturan perpajakan.

Semua perhitungan dan asumsi dalam penyusunan proyeksi keuangan tahun 2004 telah dibuat secara wajar, konsisten dan telah disetujui oleh Direksi dan Komisaris Perseroan. Direksi dan Komisaris bertanggung-jawab sepenuhnya atas tercapainya proyeksi tersebut termasuk asumsi-asumsi yang dipakai.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah melakukan *Due Diligence* yang mencakup pembahasan mengenai kewajaran asumsi yang digunakan dalam penyusunan proyeksi tersebut. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab sepenuhnya atas proyeksi tersebut yang merupakan dasar penentuan harga penawaran saham yang diajukan.

Dengan memperhatikan hasil penelaahan proyeksi keuangan Perseroan dan berdasarkan konfirmasi yang diberikan oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas asumsi-asumsi dalam penyusunan proyeksi serta data yang diberikan sampai Prospektus disusun, Penjamin Pelaksana Emisi Efek berpendapat bahwa proyeksi keuangan Perseroan tahun 2004 adalah wajar dan akan tercapai jika seluruh data-data yang diberikan oleh Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan telah disampaikan dengan benar dan jujur serta seluruh asumsi yang digunakan dalam menyusun proyeksi tersebut dapat dipenuhi.

XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Konsultan Hukum
Makes & Partners Law Firm
Menara Batavia, Lt. 7
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam Penawaran Umum Saham oleh Perseroan adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum serta memberikan pendapat dari segi hukum atas aspek-aspek hukum yang menyangkut Perseroan serta aspek-aspek hukum dari Penawaran Umum, sesuai dengan standar prosedur dan substansi pemeriksaan dan pemberian pendapat dari segi hukum yang berlaku bagi profesi hukum di bidang Pasar Modal dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal. Hasil pemeriksaan dan pendapat dari segi hukum mengungkapkan semua fakta, data serta informasi penting yang menyangkut aspek-aspek hukum dari Perseroan serta Penawaran Umum, sebagaimana diharuskan dalam rangka penerapan prinsip-prinsip keterbukaan informasi dan transparansi yang berhubungan dengan suatu Penawaran Umum.

Akuntan Publik
Hans Tuanakotta Mustofa & Halim
Jl. Medan Merdeka Selatan No.17
Jakarta 10110

Tugas utama Auditor Independen dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar *auditing* yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia. Di dalam standar tersebut Auditor Independen diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa Laporan Keuangan bebas dari salah saji yang material. Dalam hal ini Auditor Independen bertanggung-jawab atas pendapat yang diberikan terhadap Laporan Keuangan yang diauditnya.

Audit yang dilakukan oleh Auditor Independen mencakup pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam Laporan Keuangan dan juga penilaian atas prinsip akuntansi yang dipergunakan serta estimasi yang signifikan yang dibuat oleh manajemen tentang penilaian terhadap penyajian Laporan Keuangan secara keseluruhan.

Perusahaan Penilai
Nilai Konsulesia
Jl. Wijaya I no. 9G
Jakarta 12170

Ruang lingkup tugas Penilai selaku profesi penunjang dalam rangka Penawaran Umum ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi pemeriksaan secara langsung pada lokasi-lokasi usaha Perseroan serta melakukan penilaian atas nilai pasar aktiva tetap milik dan atau dikuasai Perseroan yang terdiri dari: tanah, bangunan dan sarana pelengkap yang terletak di kawasan Ancol, Jakarta. Dalam melaksanakan tugas, Perusahaan Penilai senantiasa mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI-2002).

Notaris
Sutjipto, S.H
Menara Sudirman, Lt.18
Jl. Jend. Sudirman Kav.60
Jakarta 12190

Ruang lingkup tugas Notaris selaku profesi penunjang dalam Penawaran Umum ini antara lain menyiapkan dan membuatkan akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek.

Biro Administrasi Efek
PT Adimitra Transferindo
Jl. Bukit Gading Raya Block A/7, Gading Bukit Indah,
Kelapa Gading Barat
Jakarta 14240

Ruang lingkup pekerjaan Biro Administrasi Efek (BAE) dalam rangka Penawaran Umum ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesan Pembelian Saham (DPPS) dan Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana disyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah mendapat persetujuan dari Penjamin Emisi sebagai pemesan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, serta melakukan administrasi pemesanan dan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Penjamin Pelaksana Emisi bersama-sama dengan BAE, memiliki hak untuk menolak pemesanan yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan yang berlaku. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah saham yang ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan sesuai dengan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Manajer Penjatahan, mencetak Formulir Konfirmasi Penjatahan dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS), apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum Perdana sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut serta dalam Penawaran Umum ini menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana tertera di dalam UU Pasar Modal.

XV. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Kepada:

PT Danareksa Sekuritas
Gedung Danareksa
Jl. Medan Merdeka Selatan 14
Jakarta 10110

U.p.: **Yth. Direksi**

**Hal : Pendapat Segi Hukum Atas PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.
Sehubungan Dengan Rencana Penawaran Umum Saham PT
Pembangunan Jaya Ancol Tbk.**

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum dari Makes & Partners Law Firm (selanjutnya disebut sebagai "M&P"), berkantor di Menara Batavia Lantai 7, Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta 10220, yang teman-teman serikatnya telah terdaftar pada Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dengan nomor pendaftaran 31/STTD-KH/PM/1993 dan nomor pendaftaran 227/PM/STTD-KH/1998, telah ditunjuk dan diminta oleh PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "PERSEROAN"), dengan surat PERSEROAN perihal Surat Penunjukkan Sebagai Konsultan Hukum, untuk memberikan pendapat segi hukum (selanjutnya disebut sebagai "PENDAPAT SEGI HUKUM") sehubungan dengan rencana PERSEROAN untuk menawarkan dan menjual kepada masyarakat dengan cara penawaran umum atas sebanyak 80.000.000 (delapan puluh juta) saham biasa atas nama Seri C baru yang berasal dari simpanan (portepel) PERSEROAN, masing-masing dengan nilai nominal Rp500,00 (lima ratus Rupiah) atau seluruhnya dengan nilai nominal sebanyak Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar Rupiah) yang akan ditawarkan dengan harga Rp1.025,00 (seribu dua puluh lima Rupiah) (selanjutnya saham-saham baru yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat disebut "SAHAM-SAHAM" dan penawaran umum SAHAM-SAHAM selanjutnya disebut "PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM") yang akan dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*) oleh para Penjamin Emisi Efek yang nama-namanya dan bagian-bagian penjaminannya tercantum dalam akta Addendum/Perubahan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 116, tanggal 18 Juni 2004 yang merupakan perubahan dari akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 180 tanggal 30 April 2004, keduanya dibuat di hadapan Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Seluruh saham PERSEROAN akan dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Jakarta.

Berdasarkan pernyataan tertulis Direksi PERSEROAN tanggal 30 April 2004 dan tanggal 18 Juni 2004 ("PERNYATAAN PERSEROAN"), dana yang akan diperoleh PERSEROAN dari hasil PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, setelah dikurangi biaya emisi, seluruhnya akan digunakan untuk:

- a. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) akan digunakan oleh PERSEROAN untuk pengembangan lahan; dan
- b. Sekitar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan sebagai setoran modal kepada Anak Perusahaan PERSEROAN yaitu PT Taman Impian Jaya Ancol untuk pengembangan usaha di antaranya untuk revitalisasi Gelanggang Renang serta Taman dan Pantai.

Untuk memberikan PENDAPAT SEGI HUKUM, M&P telah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen yang M&P terima dalam rangka memberikan PENDAPAT SEGI HUKUM yang diungkapkan dalam dan yang fotokopinya dilampirkan pada Laporan Hasil Pemeriksaan Segi Hukum atas PERSEROAN No. Ref. 269/LPSH/MP/IS/PJ/Sn/04/04 tanggal 30 April 2004 dan Informasi Tambahan Atas Laporan Hasil Pemeriksaan Segi Hukum atas PERSEROAN No. Ref. 454/L/MP/IS/PJ/Sn/06/04 tanggal 18 Juni 2004, yang M&P siapkan dan tujukan kepada PT Danareksa Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, dengan tembusan kepada BAPEPAM dan PERSEROAN (Laporan Hasil Pemeriksaan Segi Hukum dan Informasi Tambahan Atas Laporan Hasil

Pemeriksaan Segi Hukum tersebut selanjutnya disebut sebagai "**LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN SEGI HUKUM**" atau "**LPSH**").

A. Dasar dan Ruang Lingkup Pendapat Segi Hukum

Dasar dan ruang lingkup **PENDAPAT SEGI HUKUM** adalah sebagai berikut:

1. **PENDAPAT SEGI HUKUM** diberikan berdasarkan **LPSH** serta merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari **LPSH** yang memuat penjelasan rinci atas hal-hal yang termuat dalam **PENDAPAT SEGI HUKUM**.
2. **PENDAPAT SEGI HUKUM** diberikan berdasarkan keadaan **PERSEROAN** pada tanggal 31 Desember 2003, yaitu tanggal laporan keuangan **PERSEROAN** yang digunakan oleh **PERSEROAN** dalam rencana **PERSEROAN** untuk melakukan **PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM**, dengan memperhatikan bahwa untuk hal-hal tertentu, sebagaimana disebutkan dalam **PENDAPAT SEGI HUKUM** dan **LPSH**, meliputi pula keadaan **PERSEROAN** sampai dengan tanggal 18 Juni 2004 ("**TANGGAL PEMERIKSAAN**").
3. **PENDAPAT SEGI HUKUM** sama sekali tidak dapat digunakan untuk menilai kewajaran komersial atau finansial atas (i) suatu transaksi, termasuk tetapi tidak terbatas pada transaksi di mana **PERSEROAN** menjadi pihak atau mempunyai kepentingan atau harta kekayaan yang terkait, (ii) rencana dan pelaksanaan penggunaan dana hasil **PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM** (iii) aspek risiko yang akan diderita oleh pemegang saham-saham **PERSEROAN**, yang berasal dari **SAHAM-SAHAM**, serta (iv) harga saham **PERSEROAN**, termasuk harga **SAHAM-SAHAM**.
4. **PENDAPAT SEGI HUKUM** diberikan dalam kerangka hukum Republik Indonesia dan oleh karenanya sama sekali tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi lain.

B. Pendapat Segi Hukum

Sepanjang pengetahuan **M&P** dan berdasarkan **LPSH** yang **M&P** siapkan dalam kerangka peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, khususnya peraturan perundangan di bidang pasar modal berkenaan dengan rencana **PERSEROAN** untuk melakukan **PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM**, **M&P** memberikan **PENDAPAT SEGI HUKUM** sebagai berikut:

1. **PERSEROAN** adalah suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan didirikan berdasarkan akta Perseroan Terbatas No. 33, tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No. 98, tanggal 22 Agustus 1992, dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 34, tanggal 8 September 1992, yang keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7514.HT.01.01.TH.92, tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Oktober 1992 di bawah No. 550/Leg/1992 serta diumumkan dalam Tambahan No. 6071, Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 November 1992.
2. Anggaran Dasar **PERSEROAN** telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana tercantum dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar **PERSEROAN** No. 13, tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H.,

Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan keputusannya No. C-08922 HT.01.04.TH.2004, tanggal 14 April 2004 dan Laporan Data Akta Perubahan telah diterima dan dicatat oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. C-09259 HT.01.04.TH.2004, tanggal 16 April 2004, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan TDP No.09.01.1.70.06936 pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Jakarta Utara pada tanggal 30 April 2004 dengan Agenda Pendaftaran No.498/BH-09.01/TV/2004. Perubahan Anggaran Dasar PERSEROAN yang terakhir sebagaimana dimaksud di atas masih dalam proses pengumuman dalam Berita Negara dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar PERSEROAN sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar PERSEROAN No. 13, tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, PERSEROAN mempunyai maksud dan tujuan dan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Maksud dan tujuan PERSEROAN ialah berusaha dalam bidang pembangunan dan jasa.
b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas PERSEROAN dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

i. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan:

- Bertindak sebagai pengembang;
- Pemborongan pada umumnya (general kontraktor);
- Pemasangan komponen bangunan berat/heavy lifting;
- Pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga;
- Pemasangan instalasi-instalasi;
- Konstruksi besi dan baja;
- Pengembangan wilayah pemukiman;
- Pemborongan bidang telekomunikasi;
- Pembangunan lapangan golf.

ii. Menjalankan usaha di bidang jasa konsultasi bidang perencanaan dan pembangunan.

4. Berdasarkan Pasal 4 Anggaran Dasar PERSEROAN sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar PERSEROAN No. 13, tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta yang diperkuat dengan PERNYATAAN PERSEROAN, struktur permodalan PERSEROAN yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp1.440.000.000.000,00 (satu triliun empat ratus empat puluh miliar rupiah), terbagi atas:

- i. 1 (satu) saham Seri A;
- ii. 1 (satu) saham Seri B; dan
- iii. 2.879.999.998 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham Seri C;

masing-masing dengan nilai nominal Rp500,00 (lima ratus rupiah);

Modal Ditempatkan : Rp360.000.000.000,00 (tiga ratus enam puluh miliar rupiah), terbagi atas:

- i. 1 (satu) saham Seri A;
- ii. 1 (satu) saham Seri B; dan
- iii. 719.999.998 (tujuh ratus sembilan belas juta sembilan

ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham Seri C;

Modal Disetor : Rp360.000.000.000,00 (tiga ratus enam puluh miliar rupiah) atau 100% (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan dalam PERSEROAN.

5. Berdasarkan Pasal 4 Anggaran Dasar PERSEROAN sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar PERSEROAN No. 13, tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta yang diperkuat dengan PERNYATAAN PERSEROAN, susunan pemegang saham PERSEROAN dan kepemilikan saham mereka dalam PERSEROAN dengan struktur permodalan sebagaimana tercantum dalam butir 3 PSH adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham			Persentase (%)
		Seri A	Seri B	Seri C	
1.	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	1	-	575.999.999	80,00
2.	PT Pembangunan Jaya	-	1	143.999.999	20,00
Jumlah		1	1	719.999.998	100,00

6. Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PERSEROAN No. 94, tanggal 20 April 2004, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Komisaris dan Direksi PERSEROAN adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama : Drs.Ma'mun Amin
 Komisaris : Drs. Hari Sandjojo Malang Judo, M.Si
 Komisaris : Ir. H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
 Komisaris : Ir. Palgunadi Tatit Setyawan

Direksi

Direktur Utama : Ir. Budi Karya Sumadi
 Direktur : Ir. Pramonohadi Sayogyo
 Direktur : Drs. Slamet Sudiro Pramono, MM
 Direktur : Husin Djawas, S.E.

Anggota Komisaris dan Direksi PERSEROAN tersebut di atas diangkat secara sah berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PERSEROAN sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Anggaran Dasar PERSEROAN.

- 6.a Kecuali disebutkan lain dalam LPSH bahwa terdapat beberapa izin atau persetujuan yang dimiliki PERSEROAN yang sedang dalam proses perpanjangan, PERSEROAN telah memperoleh izin-izin/persetujuan-persetujuan penting, sebagaimana dirinci dalam LPSH, sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan usahanya sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar PERSEROAN yang dilaksanakan oleh PERSEROAN pada tanggal PENDAPAT SEGI HUKUM. Sehubungan dengan masih dalam proses perpanjangannya izin atau persetujuan tersebut, hal tersebut secara material tidak mengganggu jalannya kegiatan usaha PERSEROAN. Hal ini diperkuat dengan PERNYATAAN PERSEROAN.
- 6.b. Sehubungan dengan rencana PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, PERSEROAN antara Lain telah memperoleh persetujuan dari :
- i. Rapat Umum Pemegang Saham PERSEROAN yang diselenggarakan pada tanggal 1

- April 2004 yang berita acaranya tercantum dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PERSEROAN No. 13, tanggal 1 April 2004, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta; dan
- ii. PT Bank DKI sebagaimana termaktub dalam surat PERSEROAN No.091/DIR-PJA/III/2004 tanggal 18 Maret 2004 yang ditandatangani oleh Direktur Utama PT Bank DKI pada tanggal 31 Maret 2004 sebagai tanda pernyataan dan persetujuan PT Bank DKI selaku kreditur PERSEROAN.

Sehubungan dengan rencana PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, Gubernur Propinsi DKI Jakarta telah memperoleh surat dari Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi DKI Jakarta No. 284/-1.824.6, tanggal 26 April 2004 perihal Dukungan Go Publik PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk..

- 6.c. PERSEROAN telah memperoleh Surat Keterangan Fiskal No. SR-17/WPJ.2 I/2004 tertanggal 8 April 2004, yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah DJP Jakarta V, Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan Republik Indonesia, antara lain menyebutkan bahwa sampai dengan tanggal surat tersebut PERSEROAN tidak memiliki tunggakan pajak termasuk untuk pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak bumi dan bangunan. Surat Keterangan Fiskal berlaku sampai dengan 31 Desember 2004.
- 7.a. Dalam rangka melaksanakan kegiatan usaha yang sekarang dijalankannya, PERSEROAN memiliki dan/atau menguasai harta kekayaan material berdasarkan dokumen kepemilikan dan/atau penguasaan yang disebutkan dalam LPSH antara lain berupa tanah dan bangunan serta kendaraan bermotor yang dirinci dalam LPSH dan PERSEROAN telah mengasuransikan harta kekayaan penting atau material yang berkaitan dengan kegiatan usaha PERSEROAN asuransi-asuransi mana masih berlaku kecuali disebutkan lain dalam LPSH yang masih dalam proses perpanjangan dan/atau pembaharuan. Pendapat ini diperkuat dengan PERNYATAAN PERSEROAN.
- 7.b. Kecuali atas dua bidang tanah yang terletak di atas tanah sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/ANCOL, terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan (dahulu Kecamatan Penjaringan), Kelurahan Ancol Timur (dahulu Kelurahan Ancol), seluruhnya seluas kurang lebih 3.843 m² (tiga ribu delapan ratus empatpuluh tiga meter persegi), yaitu:
 - a. Blok E.5/D, sesuai Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) Nomor:2610/PM/PJA/2002 sebagaimana telah disertifikatkan ke atas nama PERSEROAN dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2383 dengan luas 2.835 m² (dua ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi); dan
 - b. Blok E.5/D, sesuai Surat Penunjukan Pelaksanaan (SPP) Nomor:2611/PM/PJA/2002 sebagaimana telah disertifikatkan ke atas nama PERSEROAN dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2384 dengan luas 1.008 m² (seribu delapan meter persegi); beserta bangunan bertingkat 8 lantai dengan luas lantai 11.578 m² (sebelas ribu lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi) beserta segala fasilitasnya yang menurut peruntukannya atau menurut undang-undang dapat dianggap sebagai barang tidak bergerak yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/ANCOL, setempat dikenal sebagai Menara Cordova, Jalan Pasir Putih Raya I Blok E.5, Kelurahan Ancol Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, yang dijadikan jaminan untuk kepentingan PT Bank DKI, harta kekayaan yang dimiliki oleh PERSEROAN sebagaimana disebutkan dalam LPSH tidak diagunkan/dibebani/digunakan sebagai jaminan kepada pihak lain. Pendapat ini diperkuat dengan PERNYATAAN PERSEROAN.
8. Berkaitan dengan aspek ketenagakerjaan, PERSEROAN telah mengikutsertakan tenaga kerjanya dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja, membayar upah atau gaji karyawan

PERSEROAN sesuai dengan ketentuan Upah Minimum yang berlaku dan telah memiliki Kesepakatan Kerja Bersama. Pendapat ini diperkuat dengan PERNYATAAN PERSEROAN.

9. Berdasarkan dokumen-dokumen korporasi sebagaimana telah diungkapkan dalam LPSH, PERSEROAN memiliki penyertaan saham yang sah pada perseroan terbatas – perseroan terbatas sebagai berikut:

- a. **PT Taman Impian Jaya Ancol ("TIJA")**, berupa penyertaan sebanyak 1.096.449.861 (satu miliar sembilan puluh enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh satu) saham, masing-masing bernilai nominal sejumlah Rp100,00 (seratus rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sejumlah Rp109.644.986.100,00 (seratus sembilan miliar enam ratus empat puluh empat juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu seratus rupiah) yang merupakan 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam TIJA.

Sehubungan dengan struktur permodalan, kepemilikan saham dan riwayat kepemilikan saham dalam TIJA, pada tanggal 19 April 2004 telah diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa TIJA yang antara lain mengkonfirmasi hal-hal tersebut, termasuk kepemilikan PERSEROAN dalam TIJA. Panggilan untuk penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham TIJA tersebut dilaksanakan dengan iklan pada harian Indo Pos yang terbit pada tanggal 4 April 2004 dan harian Sinar Harapan yang terbit pada tanggal 5 April 2004.

- b. **PT Seabreez Indonesia ("Seabreez")**, berupa penyertaan sebanyak 1.490 (seribu empat ratus sembilan puluh) saham, masing-masing bernilai nominal sejumlah Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sejumlah Rp37.250.000,00 (tiga puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang merupakan 94,24% (sembilan puluh empat koma dua empat persen) dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Seabreez.

Sehubungan dengan struktur permodalan, kepemilikan saham dan riwayat kepemilikan saham dalam Seabreeze, pada tanggal 28 April 2004 telah diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Sea Breeze yang antara lain mengkonfirmasi hal-hal tersebut, termasuk kepemilikan PERSEROAN dalam Seabreeze. Panggilan untuk penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Seabreeze tersebut dilaksanakan dengan iklan pada harian Indo Pos yang terbit pada tanggal 4 April 2004 dan harian Sinar Harapan yang terbit pada tanggal 5 April 2004.

- c. **PT Philindo ("Philindo")**, berupa penyertaan sebanyak 1.525 (seribu lima ratus dua puluh lima) saham, masing-masing bernilai nominal sejumlah Rp.381.750,00 (tiga ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sejumlah Rp582.168.750,00 (lima ratus delapan puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) yang merupakan 50% (lima puluh persen) dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Philindo.
- d. **PT Jaya Bowling Indonesia ("JBI")**, berupa penyertaan sebanyak 106 (seratus enam) saham, masing-masing bernilai nominal sejumlah Rp Rp378.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sejumlah Rp40.068.000,00 (empat puluh juta enam puluh delapan ribu rupiah) yang merupakan 16,75% (enam belas koma tujuh lima persen) dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam JBI.

10. PERSEROAN telah menandatangani perjanjian-perjanjian yang bernilai material, sebagaimana dimaksud dalam LPSH dan sebagaimana diungkapkan dalam dan yang fotokopinya dilampirkan pada LPSH, dan berdasarkan PERNYATAAN PERSEROAN, PERSEROAN tidak berada dalam keadaan lalai (*default*) dan tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat dan ditandatangani PERSEROAN sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar PERSEROAN.

Sehubungan dengan pembatasan-pembatasan yang berkaitan dengan kegiatan PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM PERSEROAN, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit dengan PT Bank DKI Jakarta ("**Bank DKI**") yang tercantum dalam akta Perjanjian Kredit No. 128, tanggal 30 Desember 2003, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, PERSEROAN telah memperoleh persetujuan dari Bank DKI dalam surat No. 091/DIR-PJA/III/2004, tanggal 18 Maret 2004.

11. PERSEROAN memiliki perkara-perkara sebagaimana diungkapkan dalam LPSH. Selain dari perkara-perkara PERSEROAN sebagaimana diungkapkan dalam LPSH, PERSEROAN tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara baik pidana, perdata, tata usaha negara maupun perkara kepailitan baik di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara di mana PERSEROAN berdomisili maupun di Pengadilan Niaga dan PERSEROAN tidak sedang terlibat perkara perburuhan di Panitia Penyelesaian Perselisihan Perburuhan Daerah (P4D), Panitia Penyelesaian Perselisihan Perburuhan Pusat (P4P) dan perkara arbitrase di Badan Arbitrase Nasional ("**BANI**") yang secara material dapat mengganggu kegiatan usaha PERSEROAN dan terhadap hal tersebut diperkuat dengan PERNYATAAN PERSEROAN

Berdasarkan pernyataan masing-masing anggota Direksi dan Komisaris PERSEROAN, masing-masing anggota Komisaris dan Direksi PERSEROAN tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara baik pidana, perdata, tata usaha negara maupun perkara kepailitan baik di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara di mana PERSEROAN berdomisili maupun di Pengadilan Niaga dan PERSEROAN tidak sedang terlibat perkara perburuhan di P4P dan perkara arbitrase di BANI.

12. Sehubungan dengan PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, PERSEROAN telah menandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
- Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 180 tanggal 30 April 2004 sebagaimana diubah dengan akta Addendum/Perubahan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No.116 tanggal 18 Juni 2004, keduanya dibuat di hadapan Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, dimana PT Danareksa Sekuritas bertindak selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek;
 - Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 181 tanggal 30 April 2004 sebagaimana diubah dengan akta Addendum/Perubahan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No.117 tanggal 18 Juni 2004, keduanya dibuat di hadapan Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, dimana PT Adimitra Transferindo bertindak selaku Biro Administrasi Efek PERSEROAN; dan
 - Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Di KSEI No. SP-005/PE/KSEI/0404, tanggal 30 April 2004, dibuat dibawah tangan, antara PERSEROAN dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.
 - Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek, tanggal 31 Mei 2004, dibuat di bawah tangan, antara PERSEROAN dengan PT Bursa Efek Jakarta.

Perjanjian-perjanjian tersebut di atas telah dibuat dan ditandatangani oleh PERSEROAN sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar PERSEROAN.

13. Informasi yang disajikan dalam Prospektus Awal sehubungan dengan PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, khususnya Ba VI mengenai Keterangan Tentang PERSEROAN butir 1, 2, 3, 5, dan butir 8, sepanjang didasarkan pada LPSH, secara ringkas telah sesuai dengan informasi yang termuat dalam LPSH.

PENDAPAT SEGI HUKUM diberikan berdasarkan pengertian-pengertian sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan dari dokumen dan perjanjian yang diperiksa oleh M&P dan/atau dibuat dalam rangka PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM dapat dipengaruhi oleh peraturan perundangan Republik Indonesia yang bersifat memaksa dan tunduk kepada asas itikad baik yang wajib ditaati sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. PENDAPAT SEGI HUKUM secara tegas hanya meliputi hal-hal yang disebutkan di dalamnya dan sama sekali tidak meliputi hal-hal yang mungkin secara implisit dapat dianggap termasuk di dalamnya.
- c. PENDAPAT SEGI HUKUM diberikan berdasarkan (i) dokumen dan/atau keterangan yang fotokopinya dilampirkan pada LPSH dan (ii) PERNYATAAN PERSEROAN di mana disebutkan bahwa dokumen dan/atau hal yang disampaikan dan/atau keterangan yang diberikan kepada M&P sama sekali tidak bertentangan dengan LPSH dan PENDAPAT SEGI HUKUM dan dalam hal menurut pendapat PERSEROAN terdapat dokumen dan/atau hal yang tidak perlu disampaikan dan/atau keterangan yang tidak perlu diberikan kepada M&P, dan karenanya tidak diterima/diketahui oleh M&P, tidak membuat PENDAPAT SEGI HUKUM menjadi kurang benar dan/atau menyesatkan, termasuk bahwa PERSEROAN memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan izin-izin dan/atau perjanjian-perjanjian di mana PERSEROAN menjadi pihak.
- d. PENDAPAT SEGI HUKUM diberikan dengan asumsi bahwa semua tanda tangan yang tertera dalam semua dokumen yang disampaikan atau ditunjukkan oleh PERSEROAN dan pihak ketiga kepada M&P adalah asli dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada M&P adalah otentik dan bahwa dokumen-dokumen yang disampaikan kepada M&P dalam bentuk fotokopi adalah benar, akurat, sesuai, tidak bertentangan dengan aslinya dan tidak menyesatkan.
- e. Dengan tidak mengesampingkan huruf d tersebut di atas, PENDAPAT SEGI HUKUM diberikan dengan asumsi bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang disampaikan kepada M&P untuk memberikan PENDAPAT SEGI HUKUM telah lengkap, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal menjadi efektifnya Pernyataan Pendaftaran PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, kecuali jika dinyatakan lain dalam informasi tambahan yang akan disampaikan kepada Bapepam dalam rangka untuk melengkapi informasi aspek hukum setelah tanggal PENDAPAT SEGI HUKUM.
- f. PENDAPAT SEGI HUKUM diberikan berdasarkan peraturan perundangan dan ketentuan yang berlaku di Republik Indonesia pada tanggal ditandatanganinya PENDAPAT SEGI HUKUM, termasuk Peraturan Jabatan Notaris dalam Stbl 1860-3, serta dengan asumsi bahwa PERSEROAN tetap memenuhi peraturan perundangan tersebut.
- g. Tanggung jawab M&P sebagai Konsultan Hukum PERSEROAN yang independen sehubungan dengan hal-hal yang diberikan dalam PENDAPAT SEGI HUKUM adalah terbatas pada dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 80 Undang-undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- h. PENDAPAT SEGI HUKUM diberikan semata-mata untuk digunakan oleh PT Danareksa Sekuritas yang bertindak sebagai PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK dalam rangka PENAWARAN UMUM SAHAM-SAHAM, walaupun tembusannya disampaikan kepada pihak yang disebutkan di bawah ini.
- i. PENDAPAT SEGI HUKUM, M&P buat dengan sebenarnya selaku Konsultan Hukum yang independen dan tidak terafiliasi dan atau terasosiasi dengan PERSEROAN.

Diberikan di Jakarta pada tanggal yang disebutkan pada bagian awal PENDAPAT SEGI HUKUM.

Hormat kami,
untuk dan atas nama
Makes & Partners Law Firm



Iwan Setiawan, S.H.

Lampiran:

- LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN SEGI HUKUM
No. Ref.: 269/LPSH/MP/IS/PJ/Sn/04/04, tanggal 30 April 2004.
- INFORMASI TAMBAHAN ATAS LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN SEGI HUKUM ATAS
PERSEROAN
No.Ref.: 454/L/MP/IS/PJ/Sn/06/04, tanggal 18 Juni 2004.

Tembusan:

1. Kepada:
Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam)
Gedung Baru Departemen Keuangan R.I., Lantai 3
Kompleks Departemen Keuangan R.I
Jl. Dr. Wahidin, Jakarta 10710
Jakarta Pusat
U.p.: Yth. Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
2. Kepada:
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Gedung Cordova Tower Lt.7
Jl. Pasir Putih Raya 1 Blok E5, Ancol Timur
Jakarta Utara
U.p. Yth. Direksi

**XVI. SURAT PERNYATAAN DIREKSI, LAPORAN AUDITOR
INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
(31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001)
P.T. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan anak perusahaan**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Ir. Budi Karya Sumadi
Alamat kantor : Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Jakarta 14430
Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain : Jl. Garuda Blok C.2 No. 14 RT /RW 013/08 Kel. Bintaro Kec. Pesanggrahan Jak-Sel.
Nomor Telepon : 6453456-6454567
Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Drs. S. Sudiro Pramono, MM.
Alamat kantor : Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Jakarta 14430
Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain : Perumahan Gading Griya Lestari Blok H1/ 8 Kelapa Gading, JakartaUtara
Nomor Telepon : 6453456-6454567
Jabatan : Direktur Keuangan

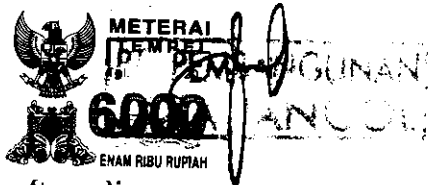
menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi;
2. Laporan keuangan konsolidasi telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasi telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasi tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan anak perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 16 Juni 2004

Direktur Utama



Ir. Budi Karya Sumadi

Direktur Keuangan


Drs. S. Sudiro Pramono MM.

Laporan Auditor Independen

No. 160604 PJA SY SA

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
P.T. Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Kami telah mengaudit neraca konsolidasi P.T. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan anak perusahaan tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001, serta laporan laba rugi, perubahan ekuitas dan arus kas konsolidasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan. Tanggung jawab kami terletak pada pernyataan pendapat atas laporan keuangan berdasarkan audit kami. Kami tidak mengaudit laporan keuangan anak perusahaan P.T. Seabreez Indonesia untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2003. Laporan keuangan anak perusahaan tersebut mencerminkan jumlah aktiva sebesar 1,2% dari jumlah aktiva konsolidasi pada tanggal 31 Desember 2003, dan jumlah penjualan dan pendapatan usaha sebesar 2,7% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasi pada tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan anak perusahaan tersebut diaudit oleh auditor independen lain dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Laporan auditor independen lain tersebut telah diserahkan kepada kami, dan pendapat kami, sejauh yang berkaitan dengan jumlah-jumlah yang dilaporkan untuk anak perusahaan tersebut, didasarkan semata-mata atas laporan auditor independen lain tersebut.

Kami melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami merencanakan dan melaksanakan audit agar kami memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Kami yakin bahwa audit kami memberikan dasar memadai untuk menyatakan pendapat.

Menurut pendapat kami, berdasarkan audit kami dan laporan auditor independen lain tersebut, laporan keuangan konsolidasi yang kami sebut di atas menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan P.T. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan anak perusahaan tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001, serta hasil usaha, perubahan ekuitas dan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Sebelum laporan ini kami telah menerbitkan laporan No. 170304 PJA SY SA tanggal 17 Maret 2004 atas laporan keuangan konsolidasi P.T. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan anak perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Biasa Atas Nama Seri C, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasi tersebut untuk disesuaikan dengan Peraturan Pasar Modal yang berlaku sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 40 atas laporan keuangan konsolidasi.

HANS TUANAKOTTA MUSTOFA & HALIM

Sonny Suryanto, SE
Izin No. 00.1.0737

16 Juni 2004

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 NERACA KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001

	Catatan	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
AKTIVA				
AKTIVA LANCAR				
Kas dan setara kas	2d,3,33	41.211.323.789	61.409.452.056	34.931.246.000
Deposito berjangka	4,15	6.771.093.486	-	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 1.080.596.267 tahun 2003, Rp 456.367.208 tahun 2002 dan Rp 566.456.261 tahun 2001	2e,5	107.255.842.776	56.297.554.734	16.205.326.991
Piutang lain-lain - pihak ketiga	6	1.049.823.752	876.214.009	742.762.071
Persediaan	2f	3.332.761.088	3.150.830.038	1.321.911.095
Langgungan muka	7	10.951.999.712	9.223.854.070	9.694.098.775
Pajak Pertambahan Nilai dibayar dimuka		81.025.392	249.376.646	285.354.012
Biaya dibayar dimuka	2g	3.702.342.290	4.143.323.705	2.309.385.580
Jumlah Aktiva Lancar		174.356.212.285	135.350.605.258	65.490.084.524
AKTIVA TIDAK LANCAR				
Rekening bank yang ditetapkan penggunaannya	8,37	-	23.755.333.947	30.668.818.138
Piutang pihak hubungan istimewa	33	924.146.185	2.548.084.935	1.058.495.015
Aktiva pajak tangguhan	2o,28	4.383.552.074	10.063.916.916	8.759.613.105
Investasi saham	2h,9	4.370.614.289	3.990.915.450	3.446.468.103
Aktiva real estat	2i,10	137.115.621.788	105.058.183.975	99.742.774.880
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 186.846.056.112 tahun 2003, Rp 155.390.660.459 tahun 2002 dan Rp 133.319.487.320 tahun 2001	2j,2k,11	246.925.498.723	189.953.074.392	148.307.895.097
Goodwill - bersih	2b,12	1.041.113.495	2.082.226.992	3.123.340.489
Beban tangguhan - hak atas tanah	2l,13	618.307.114	298.306.703	321.253.373
Langgungan jaminan kepada pemasok		30.878.200	5.878.200	5.878.200
Jumlah Aktiva Tidak Lancar		395.409.731.868	337.755.921.510	295.434.536.400
JMLAH AKTIVA		569.765.944.153	473.106.526.768	360.924.620.924

Untuk catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 (Lanjutan)

	Catatan	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
KEWAJIBAN DAN EKUITAS				
KEWAJIBAN LANCAR				
Hutang usaha	14,33			
Pihak hubungan istimewa		5.746.090.909	1.749.990.000	-
Pihak ketiga		25.800.739.364	3.994.961.921	8.165.928.590
Hutang lain-lain				100.000.000
Pihak hubungan istimewa	33	-	-	10.002.542.492
Pihak ketiga	15	21.003.662.886	12.921.634.924	26.250.966.068
Hutang pajak	2o,16	19.294.074.659	49.903.160.096	23.318.965.180
Biaya masih harus dibayar	17	32.628.375.644	28.960.085.423	2.318.058.353
Pendapatan diterima dimuka	2m,18	6.260.504.002	31.459.520.567	
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun				53.600.000
Bank	19	458.139.140	308.686.702	-
Sewa guna usaha	2k,20	3.687.500.000	-	-
Jumlah Kewajiban Lancar		114.879.086.604	129.298.039.633	70.210.060.683
KEWAJIBAN TIDAK LANCAR				
Kewajiban manfaat karyawan	2n,32	16.458.661.098	13.228.467.008	8.302.822.346
Kewajiban pajak tangguhan	2o,28	8.410.099.346	-	-
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				-
Bank	19	140.102.092	519.409.721	-
Sewa guna usaha	2k,20	5.892.500.000	-	-
Uang jaminan pelanggan	21	5.589.193.287	4.953.255.808	2.924.005.211
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar		36.490.555.823	18.701.132.537	11.226.827.557
KEUNTUNGAN YANG DITANGGUHKAN ATAS TRANSAKSI PENJUALAN DAN PENYEWAAN KEMBALI				
	2k	1.757.035.867	-	-
HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN				
	22	81.062.556	203.688.419	249.692.713
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham				
Modal dasar, ditempatkan dan disetor - 20.000.000 saham	23	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Saldo laba				61.335.000.000
Ditentukan penggunaannya		61.435.000.000	61.435.000.000	197.903.039.971
Tidak ditentukan penggunaannya		335.123.203.303	243.468.666.179	
Jumlah Ekuitas		416.558.203.303	324.903.666.179	279.238.039.971
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS		569.765.944.153	473.106.526.768	360.924.620.921

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI
 UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001

	Catatan	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
PENJUALAN	2m,24	166.045.822.190	136.979.738.050	95.169.804.992
PENDAPATAN USAHA		<u>268.374.984.313</u>	<u>243.841.127.318</u>	<u>199.552.221.147</u>
JUMLAH PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA		<u>434.420.806.503</u>	<u>380.820.865.368</u>	<u>294.722.026.139</u>
BEBAN POKOK PENJUALAN	2m,25	(36.258.408.494)	(16.489.268.703)	(23.471.082.989)
BEBAN LANGSUNG		<u>(196.992.448.583)</u>	<u>(168.312.765.706)</u>	<u>(121.123.511.946)</u>
JUMLAH BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG		<u>(233.250.857.077)</u>	<u>(184.802.034.409)</u>	<u>(144.594.594.935)</u>
LABA KOTOR		<u>201.169.949.426</u>	<u>196.018.830.959</u>	<u>150.127.431.204</u>
BEBAN USAHA	2m,26			
Penjualan		(14.181.632.261)	(21.095.698.922)	(15.058.785.503)
Umum dan administrasi		<u>(95.447.442.343)</u>	<u>(86.756.116.324)</u>	<u>(74.601.511.699)</u>
Jumlah Beban Usaha		<u>(109.629.074.604)</u>	<u>(107.851.815.246)</u>	<u>(89.660.297.202)</u>
LABA USAHA		<u>91.540.874.822</u>	<u>88.167.015.713</u>	<u>60.467.134.002</u>
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				
Penghasilan bunga	3,4,8	6.074.549.077	8.277.220.104	9.651.981.008
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing	2c	1.163.048.453	(717.606.042)	(100.562.191)
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	2h,9	759.397.677	1.088.894.694	778.481.946
Keuntungan (kerugian) penjualan aktiva tetap	2j,11	356.802.709	391.739.423	(484.511.718)
Amortisasi goodwill	2b,12	(1.041.113.497)	(1.041.113.497)	(1.041.113.497)
Beban bunga dan keuangan	19,20	(1.781.775.755)	(435.058.647)	(585.263.809)
Lain-lain - bersih	27	<u>5.662.637.666</u>	<u>(6.868.312.059)</u>	<u>2.555.435.871</u>
Penghasilan Lain-lain - Bersih		<u>11.193.546.330</u>	<u>695.763.976</u>	<u>10.774.447.610</u>
LABA SEBELUM PAJAK		102.734.421.152	88.862.779.689	71.241.581.612
BEBAN PAJAK	2o,28	<u>(20.895.376.664)</u>	<u>(28.204.308.075)</u>	<u>(21.804.217.501)</u>
LABA DARI AKTIVITAS NORMAL		81.839.044.488	60.658.471.614	49.437.364.111
POS LUAR BIASA - bersih setelah pajak	29	<u>29.228.756.773</u>	<u>2.538.045.119</u>	<u>6.377.315.567</u>
LABA SEBELUM HAK MINORITAS		111.067.801.261	63.196.516.733	55.814.679.678
HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN	22	<u>(38.264.137)</u>	<u>(30.890.525)</u>	<u>(42.982.644)</u>
LABA BERSIH		<u>111.029.537.124</u>	<u>63.165.626.208</u>	<u>55.771.697.034</u>
LABA PER SAHAM DASAR	2p,30			
Laba usaha		127	122	84
Laba tidak termasuk pos luar biasa		114	84	69
Laba bersih		154	88	77

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI
 UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001

	Catatan	Modal disetor Rp	Saldo laba		Jumlah ekuitas Rp
			Ditentukan penggunaannya Rp	Tidak ditentukan penggunaannya Rp	
Saldo per 1 Januari 2001		20.000.000.000	61.235.000.000	154.539.342.937	235.774.342.937
Laba bersih tahun berjalan		-	-	55.771.697.034	55.771.697.034
Dividen	31	-	-	(12.308.000.000)	(12.308.000.000)
Cadangan umum	31	-	100.000.000	(100.000.000)	-
Saldo per 31 Desember 2001		20.000.000.000	61.335.000.000	197.903.039.971	279.238.039.971
Laba bersih tahun berjalan		-	-	63.165.626.208	63.165.626.208
Dividen	31	-	-	(17.500.000.000)	(17.500.000.000)
Cadangan umum	31	-	100.000.000	(100.000.000)	-
Saldo per 31 Desember 2002		20.000.000.000	61.435.000.000	243.468.666.179	324.903.666.179
Laba bersih tahun berjalan		-	-	111.029.537.124	111.029.537.124
Dividen	31	-	-	(19.375.000.000)	(19.375.000.000)
Saldo per 31 Desember 2003		<u>20.000.000.000</u>	<u>61.435.000.000</u>	<u>335.123.203.303</u>	<u>416.558.203.303</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
 UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001

	Catatan	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan dari pelanggan		359.239.546.803	371.345.176.228	264.816.882.234
Pembayaran kepada pemasok dan karyawan		<u>(321.749.212.844)</u>	<u>(274.542.525.750)</u>	<u>(194.710.680.769)</u>
Kas dihasilkan dari operasi		37.490.333.959	96.802.650.478	70.106.201.465
Pembayaran beban bunga dan keuangan	3,19,20	(1.787.086.785)	(425.005.847)	(585.263.809)
Pembayaran pajak penghasilan	16,28	<u>(24.055.720.574)</u>	<u>(15.022.301.409)</u>	<u>(16.403.297.407)</u>
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi		<u>11.647.526.600</u>	<u>81.355.343.222</u>	<u>53.117.640.249</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Hasil penjualan aktiva tetap	11	48.771.203.500	597.901.600	483.112.538
Penerimaan klaim asuransi	29	41.730.366.818	3.625.778.741	17.208.800.000
Penerimaan bunga	3,4,8	5.870.296.984	8.164.002.668	9.651.981.008
Penerimaan dividen dari perusahaan asosiasi	9	1.003.331.707	-	1.730.013.457
Perolehan aktiva tetap	11,15,20	(69.245.131.225)	(52.570.570.446)	(88.173.499.578)
Penambahan aktiva real estat	10	(19.807.165.518)	(4.699.773.473)	(26.011.117.204)
Penempatan deposito berjangka	4	(6.771.093.486)	-	-
Penempatan investasi	9	-	<u>(64.000.000)</u>	-
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi		<u>1.551.808.780</u>	<u>(44.946.660.910)</u>	<u>(85.110.709.779)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Penerimaan dari (pembayaran kepada) pihak hubungan istimewa	33	817.272.063	(100.000.000)	(250.000.000)
Penambahan hutang bank	19	80.957.281	1.000.000.000	-
Pembayaran hutang bank	19	(310.812.472)	(225.503.577)	(53.600.000)
Pembayaran hutang sewa guna usaha	20	(38.320.000.000)	-	-
Pembayaran dividen	31	<u>(19.420.214.466)</u>	<u>(17.518.456.870)</u>	<u>(15.328.201.961)</u>
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(57.152.797.594)</u>	<u>(16.843.960.447)</u>	<u>(15.631.801.961)</u>
<ENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS				
		(43.953.462.214)	19.564.721.865	(47.624.871.491)
<KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN				
		61.409.452.056	34.931.246.000	79.540.885.334
Penggunaan rekening bank yang ditetapkan penggunaannya	8	<u>23.755.333.947</u>	<u>6.913.484.191</u>	<u>3.015.232.157</u>
<KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		<u>41.211.323.789</u>	<u>61.409.452.056</u>	<u>34.931.246.000</u>
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN				
Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas:				
Penambahan aktiva tetap melalui hutang sewa guna usaha		47.900.000.000	-	-
Penambahan aktiva tetap melalui hutang lain-lain		20.619.898.912	12.121.430.114	8.413.737.191
Penambahan aktiva real estat melalui hutang usaha		12.250.272.295	615.635.622	1.827.303.480

Untuk catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT

1. UMUM

a. Pendirian Dan Informasi Umum

P.T. Pembangunan Jaya Ancol (Perusahaan) didirikan berdasarkan akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, yang diperbaiki dengan akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan akta No. 34 tanggal 8 September 1992 dari notaris yang sama. Akta pendirian dan perbaikan 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. 17 tanggal 8 Nopember 2001 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan sesuai dengan Undang-undang No. 1 tahun 1995. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C-07890 HT.01.04.TH.2002 tanggal 7 Mei 2002.

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 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%.

Perusahaan berdomisili di Jakarta. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Gedung Cordova Tower, Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Ancol Timur, Jakarta Utara. Perusahaan beroperasi secara komersial tahun 1966.

Sesuai dengan pasal 3 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 dibidang pembangunan, antara lain dapat bertindak sebagai pengembang, pemborong pada umumnya, dan pengembang wilayah pemukiman;
- Menjalankan usaha dibidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

Pada saat ini Perusahaan berusaha dalam bidang:

- Real estat, yaitu pembangunan, penjualan dan penyewaan bangunan; penjualan tanah kapling;
- Pariwisata, yaitu mengelola pasar seni, hotel wisata, padang golf dan dermaga.

Jumlah rata-rata karyawan Perusahaan dan anak perusahaan tahun 2003,-2002 dan 2001 masing-masing adalah 1.436, 2.618 dan 2.326 karyawan.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha (grup) Jaya Ancol. Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2003 sesuai dengan akta No. 50 tanggal 20 Maret 2002 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	: Ma'mun Amin
Komisaris	: Erry Riyana Hardjapamekas Daryanto Mangoenpratolo Sukri Bey
Direktur Utama	: Jahja Bambang Riabudi
Direktur	: Husin Djawas Budi Karya Sumadi Pramonohadi Sayogya

**P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

Jumlah imbalan yang diberikan untuk komisaris dan direksi Perusahaan pada tahun 2003, 2002 dan 2001 masing-masing sebesar Rp 11.992.500.000, Rp 9.635.000.000 dan Rp 6.264.949.615.

b. Anak Perusahaan

Perusahaan memiliki saham anak perusahaan berikut:

Anak Perusahaan	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan			Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aktiva Rp
			2003	2002	2001		
PT Taman Impian Jaya Ancol (TIJA)	Jakarta	Pariwisata	99,99%	99,99%	100%	1972	238.022.084.750
PT Seabreeze Indonesia (SI)	Jakarta	Pariwisata, perdagangan dan jasa	94,24%	94,24%	93,23%	1972	8.985.086.485

Pada saat ini TIJA mengelola pintu gerbang, taman dan pantai, dunia fantasi, kolam renang, pertunjukan binatang dan penginapan wisata, sedangkan SI mengelola penginapan wisata dan sarana transportasi di Kepulauan Seribu, penyewaan gudang dan stasiun pompa bensin.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun dengan menggunakan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah (Rp). Laporan keuangan konsolidasi tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasi disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi meliputi laporan keuangan Perusahaan dan anak perusahaan dengan pemilikan lebih dari 50%, baik secara langsung maupun tidak langsung. Saldo dan transaksi termasuk keuntungan/kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antar perusahaan dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha Perusahaan dan anak perusahaan sebagai satu kesatuan usaha.

Selisih lebih antara bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva dan kewajiban anak perusahaan dengan biaya perolehannya diakui sebagai goodwill dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 5 tahun.

c. Transaksi Dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laporan laba rugi tahun yang bersangkutan.

d. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

e. Penyisihan Piutang Ragu-Ragu

Perusahaan dan anak perusahaan menetapkan penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan penelaahan terhadap keadaan masing-masing akun piutang pada akhir tahun.

f. Persediaan

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

g. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasikan selama masa manfaat masing-masing biaya atau selama 1 tahun dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method).

h. Investasi

Investasi pada perusahaan asosiasi

Investasi dengan kepemilikan 20% sampai dengan 50%, baik langsung maupun tidak langsung, dinyatakan sebesar biaya perolehan, ditambah atau dikurangi dengan bagian laba atau rugi perusahaan asosiasi sejak perolehan sebesar persentase kepemilikan dan dikurangi dengan dividen yang diterima (metode ekuitas). Bila terjadi penurunan nilai yang bersifat permanen, maka nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu dan kerugiannya dibebankan pada laporan laba rugi tahun berjalan.

Investasi lainnya

Investasi dalam bentuk saham dengan kepemilikan kurang dari 20% yang nilai wajarnya tidak tersedia dan dimaksudkan untuk investasi jangka panjang dinyatakan sebesar biaya perolehan (metode biaya). Bila terjadi penurunan nilai yang bersifat permanen, nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut dan kerugiannya dibebankan pada laporan laba rugi tahun berjalan.

i. Aktiva Real Estat

Aktiva real estat berupa tanah dan rumah tinggal dinilai berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan rumah tinggal dan rumah tinggal dalam penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, diluar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan dan pengembangan tanah, perijinan dan jasa konsultasi, taksiran kewajiban pengembangan tanah dan lingkungan kepada pembeli.

j. Aktiva Tetap - Kepemilikan langsung

Aktiva tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Aktiva tetap Perusahaan dan TIJA, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut:

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

	<u>Tahun</u>
Bangunan	10 - 20
Sarana dan prasarana	5
Mesin dan perlengkapan	5
Peralatan	5
Kendaraan	5
Binatang	5

Prasarana, mesin dan perlengkapan, peralatan, kendaraan dan kapal milik SI disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda dengan tarif antara 25% sampai 50%.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Bila nilai tercatat suatu aktiva melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (estimated recoverable amount) maka nilai tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut, yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu pelayanan atau peningkatan standar kinerja dikapitalisasi. Aktiva tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aktiva tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada tahun yang bersangkutan.

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

k. Aktiva Sewa Guna Usaha

Transaksi sewa guna usaha dikelompokkan sebagai capital lease apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Penyewa guna usaha memiliki hak opsi untuk membeli aktiva yang disewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha dengan harga yang telah disetujui bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa guna usaha.
- 2) Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa guna usaha ditambah dengan nilai sisa dapat menutup pengembalian biaya perolehan barang modal yang disewa guna usaha beserta bunganya sebagai keuntungan perusahaan sewa guna usaha.
- 3) Masa sewa guna usaha minimum dua tahun.

Transaksi sewa guna usaha yang tidak memenuhi kriteria tersebut di atas dikelompokkan sebagai transaksi sewa menyewa biasa (operating lease).

Aktiva dan kewajiban sewa guna usaha dicatat sebesar nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi). Aktiva sewa guna usaha disusutkan dengan metode dan berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis yang sama dengan aktiva tetap - pemilikan langsung (lihat kebijakan akuntansi mengenai aktiva tetap - pemilikan langsung).

Keuntungan atau kerugian yang terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dan penyewaan kembali (sale and lease back) ditangguhkan dan diamortisasi secara proporsional dengan penyusutan aktiva yang disewa guna usaha.

l. Beban Tangguhan – Hak Atas Tanah

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus sepanjang umur hukum hak atas tanah atau selama 20 tahun karena umur hukum hak atas tanah lebih pendek dari umur ekonomisnya.

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui pada saat penyerahan barang dan jasa kepada pelanggan.

Pendapatan dari penjualan real estat berupa bangunan rumah beserta tanah dimana bangunan tersebut didirikan, dan dari penjualan tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual diakui dengan metode full accrual jika seluruh syarat berikut dipenuhi:

- 1) pengikatan jual beli telah berlaku;
- 2) harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
- 3) tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi terhadap hutang lain dari pembeli;
- 4) - untuk penjualan bangunan rumah beserta tanah jika telah terjadi pengalihan seluruh risiko dan manfaat kepemilikan yang umum terdapat pada suatu transaksi penjualan, dan penjual selanjutnya tidak mempunyai kewajiban atau terlibat lagi secara signifikan dengan aktiva (property) tersebut. Dalam hal ini setidaknya-tidaknya bangunan tersebut telah siap ditempati/digunakan; dan
- untuk penjualan tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli jika selesainya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi untuk menyelesaikan lingkungan seperti pematangan tanah yang dijual, pembangunan fasilitas yang dijanjikan ataupun yang menjadi kewajiban dan beban penjual, sesuai dengan perjanjian antara penjual dan pembeli yang bersangkutan atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

Pendapatan sewa diakui sesuai dengan periode yang sudah berjalan pada tahun yang bersangkutan. Pendapatan sewa yang diterima dimuka atas periode yang belum berjalan dicatat sebagai pendapatan diterima dimuka.

Beban diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (accrual basis).

n. Manfaat Karyawan

Perusahaan dan anak perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk semua karyawan tetapnya.

Sesuai dengan Kesepakatan Kerja Bersama, Perusahaan dan anak perusahaan juga akan membayar uang pesangon, penghargaan masa kerja dan ganti kerugian sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 13 tahun 2003 pada tahun 2003 dan Keputusan Menteri Tenaga Kerja No. 150/2000 sebelum tahun 2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan dan anak perusahaan:

Biaya jasa kini diakui sebagai beban pada tahun berjalan. Biaya jasa lalu, koreksi aktuarial dan dampak perubahan asumsi bagi peserta pensiun yang masih aktif diamortisasi dengan metode anuitas pasti selama estimasi sisa masa kerja rata-rata karyawan sebagaimana ditentukan oleh aktuaris.

Metode penilaian aktuarial yang digunakan oleh aktuaris adalah Projected Unit Credit.

o. Pajak Penghasilan

• Pajak Penghasilan Tidak Final

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aktiva dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aktiva dan kewajiban. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aktiva pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang. Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan disajikan di neraca, kecuali aktiva dan kewajiban pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, atas dasar kompensasi, sesuai dengan penyajian aktiva dan kewajiban pajak kini.

• Pajak Penghasilan Final

Pajak penghasilan atas sewa dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 29 tahun 1996 tanggal 18 April 1996 tentang pajak penghasilan final atas penyewaan tanah dan/atau bangunan.

Nilai tercatat aktiva atau kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final yang berbeda dengan dasar pengenaan pajak (DPP) nya tidak diakui sebagai aktiva atau kewajiban pajak tangguhan.

Atas penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajak diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan.

Pendapatan dari penyewaan ruangan merupakan subjek pajak final sebesar 6% dan 10%.

p. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih residual dengan jumlah rata-rata tertimbang saham beredar pada tahun yang bersangkutan setelah memperhitungkan pemecahan nilai nominal saham yang terjadi dan kapitalisasi saldo laba. Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar tahun 2003, 2002 dan 2001 adalah sebesar 720.000.000 saham (Catatan 30).

q. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi. Bentuk pelaporan segmen adalah segmen usaha.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Segmen usaha adalah komponen Perusahaan yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa (baik produk atau jasa individual maupun kelompok produk atau jasa terkait) dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan segmen lain.

r. Penggunaan Estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aktiva dan kewajiban yang dilaporkan dan pengungkapan aktiva dan kewajiban kontinjensi pada tanggal laporan keuangan serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

3. KAS DAN SETARA KAS

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Kas	1.388.667.923	1.262.834.682	871.989.796
Bank			
Rupiah			
Pihak hubungan istimewa (Catatan 33)			
Bank DKI Jakarta	143.928.819	413.527.955	461.146.664
Pihak ketiga			
Bank Negara Indonesia	4.689.113.847	7.110.195.327	323.753.247
Bank Mandiri	3.461.188.828	4.970.806.487	1.180.001.768
Bank Central Asia	1.017.489.430	-	-
Bank Danamon	211.953.234	49.242.365	6.465.308
Bank Rakyat Indonesia	-	71.324.938	105.176.388
Bank Mega	-	44.477.279	155.885.189
Dollar Amerika Serikat			
Pihak ketiga			
Bank Negara Indonesia (US\$ 9.566 tahun 2003, US\$ 17.089 tahun 2002 dan US\$ 234.310 tahun 2001)	80.977.967	152.777.716	2.436.827.640
Deposito berjangka			
Rupiah			
Pihak hubungan istimewa (Catatan 33)			
Bank DKI Jakarta	3.500.000.000	4.500.000.000	4.000.000.000
Pihak ketiga			
Bank Negara Indonesia	12.500.000.000	20.000.000.000	16.500.000.000
Bank Rakyat Indonesia	6.489.228.741	3.489.228.741	-
Bank Mega	3.000.000.000	-	-
Bank Mandiri	200.000.000	14.562.136.566	5.250.000.000
Dollar Amerika Serikat			
Pihak ketiga			
Bank Negara Indonesia (US\$ 535.000 tahun 2003 dan 2002 dan US\$ 350.000 tahun 2001)	4.528.775.000	4.782.900.000	3.640.000.000
Jumlah	<u>41.211.323.789</u>	<u>61.409.452.056</u>	<u>34.931.246.000</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			
Rupiah	6,5% - 9,5%	13,5% - 16,57%	12% - 18%
Dollar Amerika Serikat	1,75% - 2,5%	2,75% - 5%	5% - 6%

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

4. DEPOSITO BERJANGKA

Akun ini merupakan deposito berjangka TIJA pada Bank Negara Indonesia sebesar Euro 636.198 (ekuivalen Rp 6.771.093.486) dengan jangka waktu 1 bulan. Pada tanggal 29 Mei 2003, TIJA menjaminkan deposito tersebut sehubungan dengan pembukaan fasilitas Letter of Credit dari bank tersebut (Catatan 15).

5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Akun ini merupakan piutang usaha Perusahaan dan anak perusahaan kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Rincian piutang usaha berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
PT Sarana Multiland Mandiri	46.200.000.000	-	-
PT Bangun Setia Cipta	31.722.411.178	47.010.370.236	-
Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara	8.672.727.272	3.520.715.202	-
PT Ancol Pusaka	8.118.000.000	-	5.982.246.000
Lain-lain	13.623.300.593	6.222.836.504	10.789.537.252
Jumlah	108.336.439.043	56.753.921.942	16.771.783.252
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.080.596.267)	(456.367.208)	(566.456.261)
Bersih	<u>107.255.842.776</u>	<u>56.297.554.734</u>	<u>16.205.326.991</u>

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

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Belum jatuh tempo	92.034.912.986	48.768.080.113	6.399.699.807
Lewat jatuh tempo			
1 s/d 30 hari	3.747.595.911	2.923.236.244	8.008.806.094
31 s/d 60 hari	816.857.795	2.296.446.611	823.159.833
61 s/d 90 hari	10.203.249.788	1.611.095.452	1.121.364.756
> 91 hari	1.533.822.563	1.155.063.522	418.752.762
Jumlah	108.336.439.043	56.753.921.942	16.771.783.252
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.080.596.267)	(456.367.208)	(566.456.261)
Bersih	<u>107.255.842.776</u>	<u>56.297.554.734</u>	<u>16.205.326.991</u>

Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu adalah sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Saldo awal	456.367.208	566.456.261	477.580.771
Penambahan	658.038.759	176.893.036	375.908.065
Penghapusan	(33.809.700)	(286.982.089)	(287.032.575)
Saldo akhir	<u>1.080.596.267</u>	<u>456.367.208</u>	<u>566.456.261</u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu atas piutang usaha adalah cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut.

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

Pada tanggal 31 Desember 2001, piutang usaha SI dengan jumlah bersih sebesar Rp 379.102.576 digunakan sebagai jaminan hutang bank (Catatan 19).

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Pinjaman karyawan	845.571.659	445.429.929	607.243.844
Piutang bunga deposito	204.252.093	113.217.436	-
Lain-lain	-	317.566.644	135.518.227
Jumlah	<u>1.049.823.752</u>	<u>876.214.009</u>	<u>742.762.071</u>

7. UANG MUKA

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Uang muka operasional	5.987.855.097	4.714.641.127	8.750.566.400
Uang muka pesangon karyawan	4.964.144.615	4.509.212.943	943.532.375
Jumlah	<u>10.951.999.712</u>	<u>9.223.854.070</u>	<u>9.694.098.775</u>

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

8. REKENING BANK YANG DITETAPKAN PENGGUNAANNYA

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Bank			
Rupiah			
Bank Mandiri	-	4.557.972.032	3.000.000.000
Bank Mega	-	339.676.810	1.000.000.000
Bank Negara Indonesia	-	201.858.568	842.280.464
Bank Danamon	-	155.826.537	-
Bank Jaya	-	-	188.818.138
Dollar Amerika Serikat			
Bank Negara Indonesia (US\$ 15.165)	-	-	157.719.536
Deposito berjangka			
Rupiah			
Bank Mandiri	-	8.500.000.000	13.200.000.000
Bank Mega	-	6.000.000.000	5.500.000.000
Bank Negara Indonesia	-	3.000.000.000	2.780.000.000
Bank Rakyat Indonesia	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Sertifikat Bank Indonesia	-	-	3.000.000.000
Jumlah	<u>-</u>	<u>23.755.333.947</u>	<u>30.668.818.138</u>
Tingkat bunga per tahun			
Deposito berjangka Rupiah	-	13,5% - 16,57%	12% - 18%
Sertifikat Bank Indonesia	-	-	14,75% - 17,68%

**P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

Akun ini merupakan dana ganti rugi pembebasan tanah Perusahaan untuk pembangunan jalan tol oleh Direktorat Jenderal Bina Marga, Departemen Pekerjaan Umum (Catatan 37b). Sesuai dengan Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota (KDKI) Jakarta No. 2787/073.3 tanggal 8 Oktober 1996, telah ditetapkan antara lain bahwa dana ganti rugi yang telah diterima Perusahaan merupakan pendapatan Perusahaan untuk tahun 1996 dan digunakan untuk kepentingan reklamasi sesuai dengan perencanaan yang telah disetujui Pemda DKI Jakarta.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) sebagaimana tercantum dalam akta No. 60 tanggal 30 April 1999 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, pemegang saham menyetujui bahwa selama perijinan reklamasi belum dapat disetujui, maka dana hasil ganti rugi jalan tol sesuai surat Gubernur KDKI Jakarta yang diperuntukkan membiayai reklamasi, sebagian dapat dimanfaatkan untuk pengembangan usaha.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2001, Perusahaan telah menerima dana ganti rugi sebesar Rp 76.259.822.500. Berdasarkan RUPSLB tanggal 13 November 2001, yang membahas Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan Tahun 2002 telah disetujui dan disahkan bahwa dana yang ditetapkan penggunaannya pada tanggal 31 Desember 2000 sebesar Rp 33,684 milyar dapat dipakai untuk kepentingan reklamasi dan pengembangan usaha.

9. INVESTASI SAHAM

	Tempat kedudukan	Persentase kepemilikan	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
Metode ekuitas					
PT Philindo	Jakarta	50%	3.732.858.481	3.353.159.642	2.808.712.295
Metode biaya					
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	637.755.808	637.755.808	637.755.808
Jumlah			<u>4.370.614.289</u>	<u>3.990.915.450</u>	<u>3.446.468.103</u>

Mutasi investasi dengan metode ekuitas:

	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
PT Philindo			
Saldo awal	3.353.159.642	2.808.712.295	2.287.277.224
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	759.397.677	1.088.894.694	778.481.946
Pembagian dividen	(379.698.838)	(544.447.347)	(257.046.875)
Saldo akhir	<u>3.732.858.481</u>	<u>3.353.159.642</u>	<u>2.808.712.295</u>

10. AKTIVA REAL ESTAT

	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
Tanah yang siap dijual	23.881.519.960	13.061.133.007	13.104.666.765
Tanah yang sedang dikembangkan	30.269.124.846	9.780.766.373	2.335.867.302
Tanah yang belum dikembangkan	29.438.370.914	56.422.069.155	58.951.950.417
Tanah reklamasi pantai Ancol Barat	41.137.040.245	13.404.649.617	12.778.291.376
Rumah tinggal yang siap dijual	12.389.565.823	12.389.565.823	12.571.999.020
Jumlah	<u>137.115.621.788</u>	<u>105.058.183.975</u>	<u>99.742.774.880</u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Reklamasi Pantai Ancol Barat merupakan bagian dari pelaksanaan reklamasi Pantai Utara Jakarta (Catatan 35). Menurut pendapat manajemen Perusahaan, izin pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat didasarkan pada:

- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 52 tahun 1995 tanggal 13 Juli 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta;
- Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2976/-1.711.5 tanggal 26 September 2000 tentang dapat dimulainya pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 60 ha, dengan terlebih dahulu memproses 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.
- 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 P.T. Pembangunan Jaya Ancol.

Sebagai pelaksanaan pembangunan pantai Ancol Barat seluas 60 ha, Perusahaan telah melakukan kerjasama dengan PT Pengerukan Indonesia (Catatan 35a) untuk melaksanakan pengurukan dan pembuatan tanggul tahap pertama seluas 24,5 ha. Pada tanggal 31 Desember 2003, pekerjaan tersebut telah mencapai 35,7% atau seluas 12,99 ha (Catatan 39i).

Pada tanggal 31 Desember 2003, luas tanah aktiva real estat Perusahaan adalah seluas 753.061 m² yang terletak di Jakarta Utara yaitu kawasan Ancol Barat, Ancol Timur, Pademangan (Jl. RE Martadinata) dan Tugu Permai (Kelurahan Koja Utara, Tanjung Priuk) dan jumlah rumah tinggal yang siap dijual sebanyak 16 unit di kawasan Ancol Barat (Puri Marina).

Tanah seluas ± 22.322 m² masih dalam proses perkara (Catatan 36b dan 36d).

Pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001, aktiva real estat Perusahaan berupa rumah tinggal telah diasuransikan kepada PT Asuransi Bangun Askrida terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 26.930.000.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

11. AKTIVA TETAP

	1 Januari 2003	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2003
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					10.083.967.628
Tanah	10.083.967.628	-	-	-	10.083.967.628
Bangunan	100.222.809.466	332.772.444	1.408.546.625	16.858.869.954	116.005.905.239
Sarana dan prasarana	74.755.614.690	635.796.016	132.197.625	6.024.017.271	81.283.230.352
Mesin dan perlengkapan	121.933.647.417	3.201.940.584	18.090.664.136	15.060.162.755	122.105.086.620
Peralatan	21.863.281.038	1.246.867.544	56.087.905	9.324.001.571	32.378.062.248
Kendaraan	6.193.465.188	664.620.182	471.034.182	-	6.387.051.188
Kapal	3.608.106.054	408.100.500	178.679.680	-	3.837.526.874
Binatang	1.696.081.171	-	-	-	1.696.081.171
Aktiva dalam penyelesaian				(16.858.869.954)	7.543.533.382
Bangunan	677.804.654	23.724.598.682	-	(6.024.017.271)	4.389.627.830
Sarana dan prasarana	4.013.258.045	6.400.387.056	-	(15.060.162.755)	161.482.303
Mesin dan perlengkapan	-	44.221.645.058	29.000.000.000	(9.324.001.571)	-
Peralatan	295.699.500	9.028.302.071	-	-	-
Aktiva sewa guna usaha					1.391.446.625
Bangunan	-	1.391.446.625	-	-	1.391.446.625
Sarana dan prasarana	-	117.125.063	-	-	117.125.063
Mesin dan perlengkapan	-	46.391.428.312	-	-	46.391.428.312
Jumlah	345.343.734.851	137.765.030.137	49.337.210.153	-	433.771.554.835

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

	1 Januari 2003	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2003
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan	46.878.972.516	4.895.202.674	67.898.477	-	51.706.276.713
Sarana dan prasarana	41.938.548.160	7.116.905.976	28.737.165	-	49.026.716.971
Mesin dan perlengkapan	55.831.617.374	14.198.410.526	2.598.048.318	-	67.431.979.582
Peralatan	5.553.340.984	4.144.378.525	37.241.072	-	9.660.476.437
Kendaraan	2.515.267.135	1.204.136.725	157.721.746	-	3.561.682.114
Kapal	1.910.506.127	378.435.728	141.605.624	-	2.147.336.231
Binatang	762.408.163	260.276.343	-	-	1.022.684.506
Aktiva sewa guna usaha					
Bangunan	-	46.381.554	-	-	46.381.554
Sarana dan prasarana	-	11.712.506	-	-	11.712.506
Mesin dan perlengkapan	-	2.230.809.498	-	-	2.230.809.498
Jumlah	155.390.660.459	34.486.648.055	3.031.252.402	-	186.848.058.112
Jumlah Tercatat	189.953.074.392				246.925.498.723

	1 Januari 2002	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2002
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	9.820.695.227	263.272.401	-	-	10.083.967.628
Bangunan	70.761.749.397	156.990.213	-	29.304.069.856	100.222.809.466
Sarana dan prasarana	57.767.475.599	-	33.518.334	17.021.657.425	74.756.614.690
Mesin dan perlengkapan	71.079.831.183	3.913.406.764	251.035.996	47.191.445.466	121.933.647.417
Peralatan	7.814.258.940	1.479.158.650	59.518.000	12.629.381.448	21.863.281.038
Kendaraan	4.060.551.527	2.708.183.637	575.269.976	-	6.193.465.188
Kapal	2.478.061.374	1.186.350.500	56.305.820	-	3.608.106.054
Binatang	925.489.012	770.592.159	-	-	1.696.081.171
Aktiva dalam penyelesaian					
Bangunan	12.709.465.999	17.272.408.511	-	(29.304.069.856)	677.804.654
Sarana dan prasarana	2.997.739.565	18.037.175.905	-	(17.021.657.425)	4.013.258.045
Mesin dan perlengkapan	30.454.802.527	16.736.642.939	-	(47.191.445.466)	-
Peralatan	10.757.262.067	2.167.818.881	-	(12.629.381.448)	295.699.500
Jumlah	281.627.382.417	64.692.000.560	975.648.126	-	345.343.734.851

Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan	43.319.092.603	3.559.879.913	-	-	46.878.972.516
Sarana dan prasarana	33.483.368.492	8.488.697.988	33.518.320	-	41.938.548.160
Mesin dan perlengkapan	48.413.611.972	7.615.634.002	197.628.600	-	55.831.617.374
Peralatan	3.729.855.744	1.860.108.190	36.622.950	-	5.553.340.984
Kendaraan	2.141.949.544	818.727.850	445.410.259	-	2.515.267.135
Kapal	1.679.537.668	287.274.279	56.305.820	-	1.910.506.127
Binatang	552.071.297	210.336.866	-	-	762.408.163
Jumlah	133.319.487.320	22.840.659.088	769.485.949	-	155.390.660.459
Jumlah Tercatat	148.307.895.097				189.953.074.392

	1 Januari 2001	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2001
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	10.121.566.832	-	300.871.605	-	9.820.695.227
Bangunan	74.510.867.455	582.500.000	12.726.685.693	8.395.067.635	70.761.749.397
Sarana dan prasarana	42.624.720.036	766.549.460	877.038.107	15.253.244.210	57.767.475.599
Mesin dan perlengkapan	75.170.935.550	7.148.721.565	23.077.745.734	11.837.919.802	71.079.831.183
Peralatan	4.921.480.468	1.677.010.279	231.469.770	1.447.237.963	7.814.258.940
Kendaraan	3.026.425.699	1.338.373.828	304.248.000	-	4.060.551.527
Kapal	2.199.176.199	161.872.500	-	117.012.675	2.478.061.374
Binatang	885.985.111	341.589.556	302.085.655	-	925.489.012
Aktiva dalam penyelesaian					
Bangunan	3.980.697.968	17.134.799.666	10.964.000	(8.395.067.635)	12.709.465.999
Sarana dan prasarana	4.889.418.097	13.361.565.678	-	(15.253.244.210)	2.997.739.565
Mesin dan perlengkapan	539.980.797	41.752.741.532	-	(11.837.919.802)	30.454.802.527
Peralatan	-	12.204.500.030	-	(1.447.237.963)	10.757.262.067
Kapal	-	117.012.675	-	(117.012.675)	-
Jumlah	222.871.254.212	96.587.236.769	37.831.108.564	-	281.627.382.417

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

	1 Januari 2001	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2001
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan	48.582.260.975	2.039.568.500	5.302.736.872	-	43.319.092.603
Sarana dan prasarana	28.085.113.937	6.109.948.830	711.692.275	-	33.483.368.492
Mesin dan perlengkapan	66.710.498.748	3.856.657.922	22.153.544.698	-	48.413.611.972
Peralatan	3.248.650.515	697.844.291	218.639.062	-	3.729.855.744
Kendaraan	1.886.410.249	533.975.852	78.436.557	-	2.141.949.544
Kapal	1.409.452.400	270.085.288	-	-	1.679.537.688
Bintang	734.915.699	119.241.253	302.085.655	-	652.071.297
Jumlah	148.457.302.521	13.627.319.916	28.765.135.117	-	133.319.487.320
Jumlah Tercatat	74.413.951.691				148.307.895.097

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Pemilikan langsung:			
Beban langsung	24.738.367.177	17.192.394.611	9.794.520.350
Beban usaha	7.459.377.319	5.648.264.477	3.832.799.566
Sewa guna usaha			
Beban langsung	2.288.903.559	-	-
Jumlah	34.486.648.055	22.840.659.088	13.627.319.916

Aktiva tetap SI disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda, dengan rincian sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan	10.983.197.057	9.750.373.070	8.372.188.752
Akumulasi penyusutan	(5.872.805.219)	(5.264.412.528)	(4.671.640.463)
Jumlah tercatat	5.110.391.838	4.485.960.542	3.700.548.289

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m². Perusahaan dan anak perusahaan juga memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Utara dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 tahun, yang akan jatuh tempo antara tahun 2004 sampai 2017. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya. Tanah Perusahaan di kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 tercatat atas nama PT Regional Engineering and Aluminium Manufacturing & Co, sedangkan tanah di kelurahan Tugu, Jakarta Utara dengan HGB No. 112 tercatat atas nama pemegang saham Perusahaan, PT Pembangunan Jaya. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Aktiva dalam penyelesaian merupakan bangunan, sarana dan prasarana dan mesin yang sedang dibangun dalam rangka pengembangan rekreasi. Pada tanggal 31 Desember 2003, tingkat penyelesaian aktiva tersebut telah mencapai 90%.

Pada tahun 2003, penambahan aktiva tetap terutama merupakan penambahan wahana Perang Bintang di Dunia Fantasi (Catatan 15).

Pada tahun 2003, TIJA melakukan transaksi penjualan dan penyewaan kembali 3 wahana di Dunia Fantasi dengan PT Chandra Sakti Utama Leasing sebesar Rp 47.900.000.000 (Catatan 20).

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Pada tahun 2001, pengurangan aktiva tetap berupa bangunan, mesin dan perlengkapan, serta peralatan terutama merupakan aktiva tetap TIJA di Wahana Rama Shinta, Dunia Fantasi yang terbakar (Catatan 29).

Aktiva tetap Perusahaan berupa tanah seluas 4.500 m² dan bangunan di atasnya (Menara Cordova) yang terletak di Jl. Pasir Putih Raya I Blok E.5, Kelurahan Ancol Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari Bank DKI Jakarta (Catatan 35g).

Tanah berikut bangunan di atasnya milik SI yang berlokasi di Jl. Karang Bolong, Jakarta Utara digunakan sebagai jaminan atas hutang bank jangka panjang (Catatan 19).

Seluruh aktiva tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Bangun Krida, PT Asuransi Tripakarta, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Asuransi Sarijaya dan PT Asuransi Ramayana Tbk terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

Nilai pertanggungan	2003	2002	2001
Rupiah	528.568.122.714	176.467.841.851	216.326.302.951
US\$	58.907.091	26.653.546	35.302.882

12. GOODWILL

Akun ini merupakan selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva dan kewajiban SI dengan rincian sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan	5.205.567.483	5.205.567.483	5.205.567.483
Akumulasi amortisasi	(4.164.453.988)	(3.123.340.491)	(2.082.226.994)
Jumlah	<u>1.041.113.495</u>	<u>2.082.226.992</u>	<u>3.123.340.489</u>

Beban amortisasi adalah sebesar Rp 1.041.113.497 masing-masing untuk tahun 2003, 2002 dan 2001.

13. BEBAN TANGGUHAN

Pada tahun 1994, anak perusahaan, SI, memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, yang berjangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan. Jumlah beban amortisasi adalah sebesar Rp 79.643.539 untuk tahun 2003 dan Rp 22.946.670 untuk tahun 2002 dan 2001.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

14. HUTANG USAHA

Akun ini merupakan hutang usaha dalam mata uang Rupiah dengan rincian sebagai berikut:

	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
Pihak hubungan istimewa			
PT Jaya CM (Catatan 33)	5.746.090.909	1.749.990.000	-
Pihak ketiga			
Operasional			
PT Sumber Citra Semesta Raya	808.760.689	19.807.880	46.944.935
PT Matrix Cipta Amani	621.908.360	-	-
PT Riffi Brothers & Sons	573.378.750	-	-
PT Giri Putra Mandiri	458.728.780	96.356.744	-
PT Mitra Cipta Agung	387.986.279	464.405.979	160.805.510
PT Budi Anggun Abadi	272.025.022	-	-
CV Wijaya Service Company	260.678.000	-	-
PT Worldwide Duta	54.928.500	-	440.220.000
PT Adhi Karya Muda	-	-	742.500.000
PT Imika Dewanto Mas	-	-	435.000.000
PT Archigamma	-	-	423.672.955
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 200 juta)	9.506.207.574	2.292.576.832	3.064.960.048
Jumlah	12.944.601.954	2.873.147.435	5.314.103.448
Properti			
PT Pengerukan Indonesia	3.870.763.573	-	-
PT Anugrah Barokah Abadi	2.554.550.000	-	19.318.182
PT Hijrah Bakti	889.540.455	-	-
PT Amanat Selamat Abadi	738.292.500	133.693.767	200.500.409
PT Abdi Anugrah Abadi	669.690.955	154.200.000	106.318.182
PT Purindo Mandiri	459.327.335	-	-
PT Bangun Cipta Kontraktor	-	-	419.733.700
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 200 juta)	3.068.107.477	327.741.855	1.541.717.553
Jumlah	12.250.272.295	615.635.622	2.287.588.026
Barang dagang	605.865.115	506.178.864	564.237.116
Jumlah	25.800.739.364	3.994.961.921	8.165.928.590
Jumlah	31.546.830.273	5.744.951.921	8.165.928.590

15. HUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
Kontraktor	13.649.200.003	7.563.556.154	7.707.148.047
Pembelian aktiva tetap	6.970.698.909	4.557.873.960	690.418.460
Dividen	-	7.851.800	500.000
Lain-lain	383.763.974	792.353.010	1.604.475.985
Jumlah	21.003.662.886	12.921.634.924	10.002.542.492

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Pada tanggal 4 April 2003, TIJA melakukan perjanjian jual beli dengan Heimo Animated Attractions Mordelt GmbH dan Heinrich Mack GmbH & CO masing-masing senilai Euro 1.745.000 dan Euro 1.131.040 untuk membeli mesin dan peralatan untuk membangun wahana Perang Bintang di Dunia Fantasi. Pada tanggal 31 Desember 2003, Perusahaan terutang sebesar Euro 636.198 (dicatat sebagai bagian hutang lain-lain – pembelian aktiva tetap) yang akan dibayar dengan menggunakan fasilitas letter of credit (L/C) dari Bank Negara Indonesia dan dijamin dengan deposito TIJA dengan jumlah yang sama. Pada tahun 2004, hutang ini telah dilunasi (Catatan 39b).

16. HUTANG PAJAK

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Pajak penghasilan badan			
2003	7.595.965.688	-	-
2002	-	17.247.729.636	-
2001	-	11.779.858.110	19.341.385.813
2000	-	2.373.730.788	-
Pajak penghasilan final	1.354.553.375	1.376.968.367	1.002.014.899
Pajak penghasilan			
Pasal 21	6.639.212.046	7.189.118.557	2.588.227.980
Pasal 23	428.845.730	247.514.926	1.156.268.976
Pasal 25	806.800.000	6.041.338.698	528.450.000
Pasal 26	-	981.992.044	608.673.218
Pajak Pertambahan Nilai	2.064.761.027	2.211.114.604	136.795.773
Pajak Pembangunan I	403.936.793	453.794.366	889.149.409
Jumlah	<u>19.294.074.659</u>	<u>49.903.160.096</u>	<u>26.250.966.068</u>

17. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Gaji	18.822.044.619	13.891.507.892	9.450.105.280
Operasional	7.813.278.993	11.106.030.710	7.809.327.182
Pemeliharaan	3.416.101.138	1.756.318.349	2.684.264.875
Jasa pelayanan	613.596.502	875.063.976	353.821.896
Jasa profesional	554.674.427	342.250.000	830.936.404
Beban kantor	363.021.264	170.476.883	151.947.680
Beban pensiun	-	-	1.288.825.888
Lain-lain	1.045.658.701	818.437.613	749.735.975
Jumlah	<u>32.628.375.644</u>	<u>28.960.085.423</u>	<u>23.318.965.180</u>

18. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Penjualan tanah dan bangunan	758.530.782	28.977.761.444	1.940.485.782
Sewa gudang	509.192.265	146.043.304	192.698.034
Lain-lain	4.992.780.955	2.335.715.819	184.874.537
Jumlah	<u>6.260.504.002</u>	<u>31.459.520.567</u>	<u>2.318.058.353</u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

19. HUTANG BANK JANGKA PANJANG

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Bank Mega	598.241.232	828.096.423	-
Bank Mandiri	-	-	53.600.000
Jumlah	598.241.232	828.096.423	53.600.000
Bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	458.139.140	308.686.702	53.600.000
Hutang jangka panjang bersih	140.102.092	519.409.721	-

Pinjaman dari Bank Mega merupakan pinjaman kredit investasi yang diperoleh SI dengan jumlah maksimum sebesar Rp 1.000.000.000 berjangka waktu 3 (tiga) tahun yang akan jatuh tempo tanggal 11 April 2005 dan fasilitas modal kerja berupa pinjaman rekening koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 200.000.000 berjangka waktu 1 (satu) tahun yang akan jatuh tempo tanggal 11 April 2004, dan sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan masih dalam proses perpanjangan. Tingkat bunga efektif adalah sebesar 20% - 22% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan aktiva tetap tanah (berikut bangunan di atasnya) yang terletak di Jl. Karang Bolong Raya, Kelurahan Ancol seluas 5.760 m². Pada tanggal 31 Desember 2002, SI hanya menggunakan fasilitas kredit investasi.

Pinjaman modal kerja dari Bank Mandiri merupakan pinjaman yang diperoleh SI dengan jumlah maksimum sebesar Rp 268.000.000, berjangka waktu 5 (lima) tahun dan jatuh tempo pada Oktober 2002. Tingkat bunga adalah sebesar 19% - 36% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan persediaan barang, piutang usaha dan aktiva tetap tanah (berikut bangunan di atasnya) yang terletak di Jl. Karang Bolong Raya, Kelurahan Ancol seluas 5.760 m². Hutang ini telah dilunasi pada bulan April 2002.

20. HUTANG SEWA GUNA USAHA

	2003
	Rp
Pembayaran jatuh tempo tahun	
2004	4.701.528.125
2005	4.148.403.125
2006	2.327.463.056
Jumlah pembayaran minimum sewa guna usaha	11.177.394.306
Bunga	(1.597.394.306)
Nilai tunai pembayaran minimum sewa guna usaha	9.580.000.000
Bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(3.687.500.000)
Hutang Sewa Guna Usaha Jangka Panjang	5.892.500.000

Hutang sewa guna usaha dilakukan TIJA dengan PT Chandra Sakti Utama Leasing. Jangka waktu sewa adalah 3 tahun dengan tingkat bunga efektif 15% per tahun. Semua hutang sewa guna usaha dicatat dalam Rupiah.

21. UANG JAMINAN PELANGGAN

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
PT Wahanacatur Jayapersada (Catatan 35b)	3.000.000.000	-	-
Sewa ruangan, restoran dan gudang	2.589.193.287	4.953.255.808	2.924.005.211
Jumlah	5.589.193.287	4.953.255.808	2.924.005.211

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

22. HAK MINORITAS

Akun ini merupakan hak minoritas atas aktiva bersih dan laba bersih SI .

23. MODAL SAHAM

Nama Pemegang Saham	2003, 2002 dan 2001		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal disetor Rp
Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta	16.000.000	80%	16.000.000.000
PT Pembangunan Jaya	4.000.000	20%	4.000.000.000
Jumlah	<u>20.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>20.000.000.000</u>

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 1 April 2004 sebagaimana tercantum dalam akta No. 13 tanggal 1 April 2004 dari Notaris Sutjipto, S.H., yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. C08922.HT.01.04. TH.2004 tanggal 14 April 2004, para pemegang saham memutuskan antara lain:

1. Perubahan nilai nominal dari Rp 1.000 per lembar saham menjadi Rp 500 per saham serta peningkatan modal dasar, ditempatkan dan disetor Perusahaan dari Rp 20.000.000.000 menjadi:
 - a. Modal dasar sebesar Rp 1.440.000.000.000 yang terdiri dari 1 saham Seri A, 1 saham Seri B dan 2.879.999.998 saham Seri C.
 - b. Modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 360.000.000.000 yang terdiri dari 1 saham Seri A, 1 saham Seri B dan 719.999.998 saham Seri C.
2. Penyetoran penuh atas saham-saham yang telah ditempatkan yaitu sebesar Rp 360.000.000.000 dilakukan dengan cara:
 - a. sebesar Rp 20.000.000.000 merupakan setoran lama Perusahaan.
 - b. sebesar Rp 340.000.000.000 disetor dengan cara mengkapitalisasi atas sebagian laba (saldo laba) Perusahaan untuk tahun buku 2003.

Susunan modal saham Perusahaan sesuai perubahan tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase Pemilikan
Modal dasar			
Saham Seri A	1	500	
Saham Seri B	1	500	
Saham Seri C	2.799.999.998	1.439.999.999.000	
Jumlah	<u>2.800.000.000</u>	<u>1.440.000.000.000</u>	
Modal ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemerintah Daerah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	500	0,01%
Saham Seri C	575.999.999	287.999.999.500	79,99%
Jumlah	<u>576.000.000</u>	<u>288.000.000.000</u>	<u>80%</u>
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	500	0,01%
Saham Seri C	143.999.999	71.999.999.500	19,99%
Jumlah	<u>144.000.000</u>	<u>72.000.000.000</u>	<u>20%</u>
Jumlah	<u>720.000.000</u>	<u>360.000.000.000</u>	<u>100%</u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

24. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Penjualan			
Tanah dan bangunan	157.058.519.181	130.064.354.023	90.183.176.194
Barang dagangan	7.352.711.009	6.028.344.027	4.284.443.398
Bahan bakar	1.634.592.000	887.040.000	702.185.400
Jumlah	<u>166.045.822.190</u>	<u>136.979.738.050</u>	<u>95.169.804.992</u>
Pendapatan usaha			
Penjualan tiket			
Wahana wisata	117.724.205.425	105.354.993.834	87.768.177.743
Pintu gerbang	80.077.958.667	71.391.140.673	61.585.276.771
Kapal	4.905.087.154	3.201.844.006	2.736.317.696
Penyewaan kamar	17.121.346.236	14.075.475.167	12.451.078.532
Penyewaan kios, gudang dan gedung	12.090.314.425	9.753.480.562	8.389.414.694
Restoran	11.563.319.584	10.336.981.891	7.381.914.362
Jasa konsultasi pembangunan	8.672.727.272	7.231.495.032	-
Sponsor	3.739.382.321	4.669.895.993	4.579.062.247
Uang sandar dan iuran	3.150.855.000	3.172.202.720	2.656.526.001
Pengelolaan perumahan	2.911.116.771	7.581.348.198	2.711.970.075
Bagi hasil	2.538.797.629	1.680.402.836	2.829.028.064
Pengurusan sertifikat	1.983.941.536	3.995.725.263	1.650.739.982
Pertunjukan keliling	1.654.080.187	1.028.962.750	4.628.933.373
Loker dan permainan	294.077.140	457.407.826	442.470.659
Pengelolaan stasiun pompa bensin	268.675.000	250.250.000	210.000.000
Jumlah	<u>268.695.884.347</u>	<u>244.181.606.751</u>	<u>200.020.910.199</u>
Potongan harga	<u>(320.900.034)</u>	<u>(340.479.433)</u>	<u>(468.689.052)</u>
Bersih	<u>268.374.984.313</u>	<u>243.841.127.318</u>	<u>199.552.221.147</u>
Jumlah Penjualan dan Pendapatan Usaha	<u><u>434.420.806.503</u></u>	<u><u>380.820.865.368</u></u>	<u><u>294.722.026.139</u></u>

Penjualan yang melebihi 10% dari penjualan bersih pada tahun 2003, 2002 dan 2001 adalah penjualan real estat berupa penjualan kapling tanah tanpa bangunan dengan rincian sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
PT Sarana Multiland Mandiri	66.000.000.000	-	-
PT Ancol Pusaka	17.100.000.000	19.456.560.000	29.134.856.500
PT Bangun Setia Cipta	-	73.040.761.000	-
Jumlah	<u>83.100.000.000</u>	<u>92.497.321.000</u>	<u>29.134.856.500</u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

25. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
<u>Beban pokok penjualan</u>			
Tanah dan bangunan	30.638.788.455	11.724.733.943	20.485.991.124
Barang dagangan	4.199.020.039	4.008.082.760	2.388.775.865
Bahan bakar	1.420.600.000	756.452.000	596.316.000
Jumlah	<u>36.258.408.494</u>	<u>16.489.268.703</u>	<u>23.471.082.989</u>
<u>Beban langsung</u>			
Gaji dan upah	58.677.059.205	49.837.531.736	32.372.933.992
Pemeliharaan	30.295.540.192	29.817.304.329	26.520.929.472
Penyusutan	27.027.270.736	17.192.394.611	9.794.520.350
Pajak tontolan	19.422.756.945	17.301.803.254	14.576.153.061
Telepon, listrik dan air	19.056.398.447	23.207.638.806	11.887.031.628
Penyelenggaraan pertunjukan	12.995.123.254	9.657.975.707	9.940.214.957
Alat kerja dan operasi	7.483.502.709	6.045.323.124	5.715.030.538
Jasa konsultasi pembangunan	5.850.115.909	5.062.046.522	-
Makanan dan minuman	5.742.733.466	4.541.672.617	4.054.330.965
Sub kontrak tenaga kerja	4.266.126.105	-	-
Perjalanan dan survey	2.670.304.422	2.705.856.719	3.856.639.539
Beban kantor unit	1.399.578.228	932.497.911	699.235.181
Cetak karcis	940.690.000	900.641.800	895.577.227
Binatu	427.936.526	345.368.410	229.102.115
Hadiah	210.666.506	342.751.028	372.841.603
Lain-lain	526.645.933	421.959.132	208.971.318
Jumlah	<u>196.992.448.583</u>	<u>168.312.765.706</u>	<u>121.123.511.946</u>
Jumlah Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	<u>233.250.857.077</u>	<u>184.802.034.409</u>	<u>144.594.594.935</u>

2,5% dan 2,7% dari jumlah beban pokok penjualan dan beban langsung masing-masing pada tahun 2003 dan 2002 dilakukan dengan pihak hubungan istimewa (Catatan 33).

26. BEBAN USAHA

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
<u>Beban Penjualan</u>			
Promosi dan penjualan	14.118.560.285	21.052.409.466	14.917.752.046
Pemeliharaan	63.071.976	43.289.456	141.033.457
Jumlah	<u>14.181.632.261</u>	<u>21.095.698.922</u>	<u>15.058.785.503</u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Beban Umum dan Administrasi			
Gaji dan upah	35.065.425.213	38.672.593.253	33.677.101.178
Beban manfaat karyawan	16.030.145.524	9.135.207.673	8.302.822.346
Penyusutan	7.459.377.319	5.648.264.477	3.832.799.566
Jasa profesional	7.184.423.128	2.991.753.983	2.086.183.565
Pemeliharaan	4.470.604.941	7.997.744.042	4.410.098.613
Representasi	4.349.544.435	4.367.673.019	4.951.044.414
Beban pensiun	3.497.460.165	2.929.832.842	3.854.830.928
Pajak bumi dan bangunan	3.291.171.435	3.119.103.219	3.103.251.690
Telepon, listrik dan air	2.150.346.161	2.225.723.766	1.037.248.939
Kenikmatan karyawan	2.128.534.882	655.575.175	1.343.628.100
Transportasi dan perjalanan dinas	1.983.600.212	2.878.851.914	2.584.500.549
Beban kantor	1.979.855.537	1.204.297.954	984.150.697
Asuransi	1.873.736.228	1.477.175.198	1.221.811.215
Pendidikan dan pelatihan	1.115.011.279	1.007.551.008	1.179.824.937
Riset dan pengembangan	847.133.843	939.985.403	987.992.106
Beban piutang ragu-ragu	658.038.759	176.893.036	375.908.065
Lain-lain	1.363.033.282	1.327.890.362	668.314.791
Jumlah	95.447.442.343	86.756.116.324	74.601.511.699
Jumlah Beban Usaha	109.629.074.604	107.851.815.246	89.660.297.202

27. LAIN-LAIN - BERSIH

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Pendapatan penggunaan lokasi rekreasi	3.387.446.677	1.136.866.771	686.928.920
Penjualan barang bekas	1.712.041.970	120.230.774	571.230.804
Pendapatan klaim asuransi	20.538.600	376.902.895	503.387.031
Pembatalan proyek Ancol Walk	-	(4.538.794.915)	-
Lain-lain - bersih	542.810.419	(3.963.517.584)	793.889.116
Jumlah	5.662.637.666	(6.868.312.059)	2.555.435.871

28. PAJAK PENGHASILAN

Penghasilan (beban) pajak Perusahaan dan anak perusahaan terdiri dari:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Pajak kini			
Pajak atas pendapatan final	(1.883.597.421)	(1.416.013.008)	(792.139.013)
Pajak atas pendapatan bukan final	(10.521.115.900)	(28.092.598.878)	(22.384.247.758)
Pajak tangguhan	(8.490.663.343)	1.304.303.811	1.372.169.270
Pajak atas aktivitas normal	(20.895.376.664)	(28.204.308.075)	(21.804.217.501)
Pajak atas pos luar biasa (Catatan 29)			
Pajak kini	(6.901.809.200)	(1.087.733.622)	(2.733.135.242)
Pajak tangguhan	(5.599.800.845)	-	-
Beban pajak	(33.396.986.709)	(29.292.041.697)	(24.537.352.743)

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Pajak Kini

Pajak Final

Perhitungan beban dan hutang pajak penghasilan final untuk tahun 2003, 2002 dan 2001 adalah sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Pendapatan sewa			
Perusahaan	7.533.687.516	8.872.385.824	4.364.155.293
Perusahaan yang sudah dieliminasi dengan TIJA	4.000.000.000	3.000.000.000	4.812.902.191
Anak perusahaan			
TIJA	5.972.949.766	2.776.183.727	2.850.415.685
SI	1.504.622.143	1.277.113.731	1.174.843.716
Jumlah	<u>19.011.259.425</u>	<u>15.925.683.282</u>	<u>13.202.316.885</u>
Beban pajak final terdiri dari:			
10% X Rp 18.573.046.393 dan	1.857.304.639	-	-
6% X Rp 438.213.032 tahun 2003	26.292.782	-	-
10% X Rp 11.511.800.282 dan	-	1.151.180.028	-
6% X Rp 4.413.883.000 tahun 2002	-	264.832.980	-
6% X Rp 13.202.316.885 tahun 2001	-	-	792.139.013
Beban pajak final	<u>1.883.597.421</u>	<u>1.416.013.008</u>	<u>792.139.013</u>
Hutang pajak tahun sebelumnya	1.376.968.367	1.002.014.899	659.194.106
Pembayaran pajak final tahun berjalan	<u>(1.906.012.413)</u>	<u>(1.041.059.540)</u>	<u>(449.318.220)</u>
Hutang Pajak Final	<u>1.354.553.375</u>	<u>1.376.968.367</u>	<u>1.002.014.899</u>

Pajak Non-Final

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	102.734.421.152	88.862.779.689	71.241.581.612
Laba sebelum pajak anak perusahaan	(70.448.797.632)	(16.621.325.513)	(23.484.050.122)
Bagian laba yang telah diperhitungkan pajak penghasilan final	(10.695.551.283)	(9.943.325.779)	(5.887.970.010)
Keuntungan pos luar biasa anak perusahaan sebelum pajak	<u>41.730.366.818</u>	<u>3.625.778.741</u>	<u>9.110.450.809</u>
Laba sebelum pajak Perusahaan	<u>63.320.439.055</u>	<u>65.923.907.138</u>	<u>50.980.012.289</u>
Perbedaan temporer:			
Perbedaan penyusutan	(10.215.702.955)	(3.132.317.937)	2.642.816.733
Manfaat karyawan	1.763.438.319	3.309.034.748	5.405.260.408
Amortisasi ganti rugi	<u>(1.000.000.000)</u>	<u>(1.000.000.000)</u>	<u>(1.000.000.000)</u>
Jumlah	<u>(9.452.264.636)</u>	<u>(823.283.189)</u>	<u>7.048.077.141</u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			
Representasi dan jamuan tamu	1.728.343.273	2.520.035.214	2.556.208.106
Biaya promosi	1.326.949.572	1.803.358.896	1.114.632.494
Beban piutang ragu-ragu	294.191.724	164.475.677	141.661.397
Kenikmatan karyawan	174.992.276	2.620.584.797	1.732.998.865
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	(759.397.677)	(1.088.894.694)	(778.481.946)
Penghasilan bunga	(1.347.030.103)	(4.962.587.157)	(7.027.181.983)
Bonus karyawan dan tantiem	-	3.416.712.209	3.848.853.069
Biaya program atraksi	-	998.703.493	674.046.987
Biaya (pendapatan) lain-lain	(21.045.625.484)	7.374.534.616	541.249.581
Jumlah	(19.627.576.419)	12.846.923.051	2.803.986.570
Laba Kena Pajak Perusahaan	34.240.598.000	77.947.547.000	60.832.076.000

Perhitungan beban dan hutang pajak kini adalah sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Beban pajak kini			
Aktivitas normal			
Perusahaan	10.254.679.400	23.366.764.100	18.232.122.800
Anak perusahaan	266.436.500	4.725.834.778	4.152.124.958
Jumlah	10.521.115.900	28.092.598.878	22.384.247.758
Pos luar biasa			
Anak perusahaan	6.901.809.200	1.087.733.622	2.733.135.242
Jumlah	17.422.925.100	29.180.332.500	25.117.383.000
Dikurangi pembayaran pajak dimuka			
Pajak penghasilan			
Pasal 22	6.605.962	-	11.503.420
Pasal 23	-	42.916.966	25.174.567
Pasal 25	9.820.353.450	11.889.685.898	5.739.319.200
Jumlah	9.826.959.412	11.932.602.864	5.775.997.187
Hutang pajak kini	7.595.965.688	17.247.729.636	19.341.385.813
Rincian:			
Perusahaan	4.461.079.400	16.057.697.594	14.925.393.688
Anak perusahaan	3.134.886.288	1.190.032.042	4.415.992.125
Jumlah	7.595.965.688	17.247.729.636	19.341.385.813

Laba kena pajak tahun 2003 telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) Tahunan yang disampaikan kepada Kantor Pelayanan Pajak. Untuk Tahun 2002 dan 2001, Perusahaan telah menerima Surat Ketetapan Pajak (SKP).

**P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

Pada tahun 2003, 2002 dan 2001, Perusahaan dan anak perusahaan telah menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dengan rincian sebagai berikut:

No. SKPKB	Tanggal	Tahun pajak	Jumlah Kekurangan Rp
Perusahaan			
00010/206/02/051/03	30 Desember 2003	2002	2.012.375.580
00052/206/01/051/03	4 Agustus 2003	2001	2.144.277.708
00035/206/00/051/02	6 November 2002	2000	2.507.462.100
TIJA			
00011/206/02/051/03	30 Desember 2003	2002	155.281.200
00053/206/01/051/03	4 Agustus 2003	2001	402.544.775
00032/206/00/051/02	2 Oktober 2002	2000	369.273.900
00066/206/98/051/01	26 September 2001	1998	547.927.500
SI			
00073/206/01/044/03	14 Oktober 2003	2001	2.089.500

Pajak Tangguhan

Rincian dari aktiva pajak tangguhan Perusahaan dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2001 Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi Rp	31 Desember 2001 Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi Rp	31 Desember 2002 Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi Rp	31 Desember 2003 Rp
Aktiva (kewajiban) pajak tangguhan							
Perusahaan							
Penyusutan aktiva tetap	2.067.873.207	792.845.020	2.860.718.227	(939.695.380)	1.921.022.847	(3.064.710.887)	(1.143.688.040)
Penyesuaian nilai buku aktiva tetap fiskal	-	-	-	1.697.734.929	1.697.734.929	-	1.697.734.929
Manfaat karyawan	-	1.621.578.122	1.621.578.122	992.710.424	2.614.288.548	529.031.495	3.143.320.041
Amortisasi ganti rugi	1.500.000.000	(300.000.000)	1.200.000.000	(300.000.000)	900.000.000	(300.000.000)	600.000.000
Jumlah	3.567.873.207	2.114.423.142	5.682.296.349	1.450.749.973	7.133.046.322	(2.835.679.382)	4.297.366.930
Anak Perusahaan							
TIJA	3.819.570.628	(829.102.931)	2.990.467.697	(141.869.980)	2.848.597.717	(11.258.697.063)	(8.410.099.346)
SI	-	86.849.059	86.849.059	(4.576.182)	82.272.877	3.912.267	86.185.144
Jumlah	3.819.570.628	(742.253.872)	3.077.316.756	(146.446.162)	2.930.870.594	(11.254.784.796)	(8.323.914.202)
Jumlah	7.387.443.835	1.372.169.270	8.759.613.105	1.304.303.811	10.063.916.916	(14.090.464.188)	(4.026.547.272)
Aktiva Pajak Tangguhan	7.387.443.835		8.759.613.105		10.063.916.916		4.383.552.074
Kewajiban Pajak Tangguhan	-		-		-		(8.410.099.346)
Pendapatan (beban) pajak tangguhan							
Penghasilan normal		1.372.169.270		1.304.303.811		(8.490.683.343)	
Penghasilan pos luar biasa		-		-		(5.599.800.845)	

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

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

	2003 Rp	2002 Rp	2001 Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	102.734.421.152	88.862.779.689	71.241.581.612
Laba sebelum pajak anak perusahaan	(70.448.797.632)	(16.621.325.513)	(23.484.050.122)
Bagian laba yang telah diperhitungkan pajak penghasilan final	(10.695.551.283)	(9.943.325.779)	(5.887.970.010)
Keuntungan pos luar biasa anak perusahaan sebelum pajak	41.730.366.818	3.625.778.741	9.110.450.809
Laba sebelum pajak Perusahaan	<u>63.320.439.055</u>	<u>65.923.907.138</u>	<u>50.980.012.289</u>
Jumlah pajak sesuai tarif yang berlaku	<u>18.978.631.717</u>	<u>19.759.672.141</u>	<u>15.276.503.687</u>
Pengaruh pajak atas beban (penghasilan) yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			
Representasi dan jamuan tamu	518.502.982	756.010.564	766.862.432
Biaya promosi	398.084.872	541.007.669	334.389.748
Beban piutang ragu-ragu	88.257.517	49.342.703	42.498.419
Kenikmatan karyawan	52.497.683	786.175.439	519.899.660
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	(227.819.303)	(326.668.408)	(233.544.584)
Penghasilan bunga	(404.109.031)	(1.488.776.147)	(2.108.154.595)
Bonus karyawan dan tantiem	-	1.025.013.663	1.154.655.921
Biaya program atraksi	-	299.611.048	202.214.096
Biaya (pendapatan) lain-lain	(6.313.687.646)	2.212.360.385	162.374.874
Jumlah	<u>(5.888.272.926)</u>	<u>3.854.076.916</u>	<u>841.195.971</u>
Penyesuaian nilai buku aktiva tetap fiskal	-	(1.697.734.929)	-
Jumlah beban pajak bukan final	13.090.358.791	21.916.014.128	16.117.699.658
Pajak penghasilan final Perusahaan	<u>1.153.368.752</u>	<u>1.075.756.763</u>	<u>550.623.449</u>
Beban pajak Perusahaan	14.243.727.543	22.991.770.891	16.668.323.107
Beban pajak anak perusahaan	<u>19.153.259.166</u>	<u>6.300.270.806</u>	<u>7.869.029.636</u>
Jumlah Beban Pajak	<u>33.396.986.709</u>	<u>29.292.041.697</u>	<u>24.537.352.743</u>

29. POS LUAR BIASA

Pada tanggal 1 April 2001, aktiva tetap TIJA yaitu Wahana Rama Shinta di Dunia Fantasi mengalami kebakaran dan TIJA telah mengajukan klaim sebesar Rp 12.507.383.326 untuk bangunan dan US\$ 7.337.558 untuk mesin dan peralatan.

Pada tanggal 26 Agustus 2002, jumlah ganti rugi untuk bangunan yang disetujui adalah sebesar Rp 8.625.778.741 dan pada tanggal 5 Maret 2003, jumlah ganti rugi untuk mesin dan peralatan yang disetujui adalah sebesar Rp 16.653.233.000 dan US\$ 4.078.971. Sampai dengan tanggal 6 Mei 2003, seluruh ganti rugi tersebut telah diterima oleh TIJA.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Rincian keuntungan hasil klaim asuransi adalah sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Klaim asuransi yang diterima			
Mesin dan peralatan	41.730.366.818	-	12.208.800.000
Bangunan	-	3.625.778.741	5.000.000.000
Nilai buku aktiva tetap yang terbakar	-	-	(8.098.349.191)
Keuntungan hasil klaim asuransi sebelum pajak	41.730.366.818	3.625.778.741	9.110.450.809
Pajak penghasilan			
Pajak kini	(6.901.809.200)	(1.087.733.622)	(2.733.135.242)
Pajak tangguhan	(5.599.800.845)	-	-
Keuntungan hasil klaim asuransi setelah pajak	<u>29.228.756.773</u>	<u>2.538.045.119</u>	<u>6.377.315.567</u>

30. LABA PER SAHAM

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

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Laba			
Laba usaha	91.502.610.745	88.136.125.188	60.424.151.358
Laba tidak termasuk pos luar biasa	81.800.780.351	60.627.581.089	49.394.381.467
Laba bersih	111.029.537.124	63.165.626.208	55.771.697.034

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 720.000.000 saham untuk tahun 2003, 2002 dan 2001 setelah memperhitungkan pemecahan nilai nominal saham dan kapitalisasi saldo laba (Catatan 23).

31. DIVIDEN DAN CADANGAN UMUM

- a. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) sebagaimana tercantum dalam akta No. 93 tanggal 19 September 2003 dari Notaris Sutjipto, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2002 sebesar Rp 19.375.000.000.
- b. Berdasarkan RUPST sebagaimana tercantum dalam akta No. 58 tanggal 16 Oktober 2002 dari Notaris Sutjipto, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2001 sebesar Rp 17.500.000.000 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp 100.000.000.
- c. Berdasarkan RUPST sebagaimana tercantum dalam akta No. 79 tanggal 12 September 2001 dari Notaris Sutjipto, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2000 sebesar Rp 12.308.000.000 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp 100.000.000.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

32. PROGRAM PENSIUN DAN MANFAAT KARYAWAN

Program Pensiun

Perusahaan dan anak perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk semua karyawan tetapnya, dimana manfaat pensiun yang akan dibayar dihitung berdasarkan penghasilan dasar pensiun dan masa kerja karyawan.

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

Pendanaan DPPPJG terutama berasal dari kontribusi pemberi kerja dan karyawan. Kontribusi karyawan sebesar 5% dari gaji kotor dan sisanya merupakan kontribusi pemberi kerja.

Beban pensiun untuk tahun 2003, 2002 dan 2001 adalah sebagai berikut:

	<u>2003</u> Rp	<u>2002</u> Rp	<u>2001</u> Rp
Biaya jasa kini-seluruhnya	2.350.545.303	2.203.884.830	1.989.497.892
Biaya jasa kini-karyawan	(665.097.698)	(674.129.286)	(561.473.165)
Biaya jasa kini-Perusahaan	<u>1.685.447.605</u>	<u>1.529.755.544</u>	<u>1.428.024.727</u>
Bunga biaya manfaat karyawan saat ini	(317.061.951)	131.898.999	(10.342.344)
Amortisasi biaya jasa lalu	1.093.477.821	1.239.657.403	1.343.321.190
Amortisasi koreksi aktuarial	<u>1.171.975.758</u>	<u>1.307.742.567</u>	<u>1.249.194.793</u>
Jumlah	<u><u>3.633.839.233</u></u>	<u><u>4.209.054.513</u></u>	<u><u>4.010.198.366</u></u>

Biaya jasa lalu dan koreksi aktuarial diamortisasi sesuai dengan rata-rata sisa masa kerja karyawan.

Rekonsiliasi beban pensiun dibayar dimuka (masih harus dibayar) adalah sebagai berikut:

	<u>2003</u> Rp	<u>2002</u> Rp	<u>2001</u> Rp
Saldo awal	3.063.173.128	(1.318.989.965)	103.423.437
Beban pensiun tahun berjalan	(3.633.839.233)	(4.209.054.513)	(4.010.198.346)
luran pensiun dibayar tahun berjalan	<u>3.801.296.635</u>	<u>8.591.217.606</u>	<u>2.587.784.944</u>
Saldo akhir	<u><u>3.230.630.530</u></u>	<u><u>3.063.173.128</u></u>	<u><u>(1.318.989.965)</u></u>

Kewajiban aktuarial dan nilai wajar aktiva bersih berdasarkan laporan aktuarial terakhir tanggal 12 Januari 2004, 31 Januari 2003 dan 11 Pebruari 2002 untuk posisi 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 adalah sebagai berikut:

	<u>2003</u> Rp	<u>2002</u> Rp	<u>2001</u> Rp
Kewajiban aktuarial	(42.075.339.313)	(41.179.830.467)	(38.132.560.946)
Nilai wajar aktiva bersih	<u>40.026.371.509</u>	<u>31.221.971.096</u>	<u>21.874.731.426</u>
Selisih lebih kewajiban aktuarial atas nilai wajar aktiva bersih	<u><u>(2.048.967.804)</u></u>	<u><u>(9.957.859.371)</u></u>	<u><u>(16.257.829.520)</u></u>

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan biaya manfaat karyawan oleh PT Sienco Aktuarindo Utama, aktuaris independen, adalah sebagai berikut:

Tingkat kematian	:	Mengikuti The 1949 Annuity Mortality Table (Modified)
Umur pensiun normal	:	50 dan 55 tahun
Tingkat cacat	:	10%
Kenaikan gaji	:	8% setahun
Tingkat bunga teknis	:	10% setahun
Biaya administrasi	:	10% dari iuran normal
Perhitungan manfaat pensiun	:	2% x masa kerja x penghasilan dasar pensiun kerja
Tingkat pengunduran diri	:	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linear sampai dengan usia 54 tahun

Manfaat Karyawan

Pada tahun 2003, 2002 dan 2001, Perusahaan dan anak perusahaan juga mengakui kewajiban manfaat karyawan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan dan anak perusahaan sehubungan dengan estimasi kewajiban tersebut. Jumlah karyawan yang berhak memperoleh manfaat tersebut adalah 1.235 pada tahun 2003, 1.220 karyawan pada tahun 2002 dan 1.242 karyawan pada 2001.

Asumsi utama yang digunakan untuk menghitung estimasi biaya dan kewajiban tersebut oleh PT Sienco Aktuarindo Utama, aktuaris independen, adalah sebagai berikut:

- Tingkat kematian : Mengikuti 1958 Commisioners Standard Ordinary Mortality Table
- Usia pensiun normal : 55 tahun
- Kenaikan gaji : 10% setahun
- Tingkat bunga teknis : 12% setahun
- Perhitungan manfaat pensiun : Sesuai dengan UU No. 13 tahun 2003 berdasarkan masa kerja masing-masing karyawan

Beban manfaat karyawan untuk tahun berjalan sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Biaya jasa kini	7.555.846.364	1.712.019.022	1.009.972.700
Amortisasi biaya jasa lalu	5.565.125.203	6.189.587.082	7.194.522.890
Beban bunga	3.680.166.234	967.106.572	98.326.756
Koreksi aktuaria	(770.992.277)	266.494.997	-
Jumlah	<u>16.030.145.524</u>	<u>9.135.207.673</u>	<u>8.302.822.346</u>

Rekonsiliasi kewajiban manfaat karyawan sebagai berikut:

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Kewajiban pada awal tahun	13.228.467.008	8.302.822.346	-
Beban manfaat karyawan tahun berjalan	16.030.145.524	9.135.207.673	8.302.822.346
Pembayaran tahun berjalan	(12.799.951.434)	(4.209.563.011)	-
Kewajiban pada akhir tahun	<u>16.458.661.098</u>	<u>13.228.467.008</u>	<u>8.302.822.346</u>

33. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN ISTIMEWA

Sifat Hubungan Istimewa

- PT Pembangunan Jaya dan Pemda DKI adalah pemegang saham Perusahaan.
- Bank DKI Jakarta adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI.
- PT Philindo (Philindo) merupakan perusahaan asosiasi.
- Perusahaan yang sebagian pengurusnya atau manajemennya sama dengan Perusahaan dan anak perusahaan adalah Koperasi Karyawan Jaya Ancol (KKJA).
- PT Jaya CM adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya.

Transaksi-transaksi Hubungan Istimewa

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan dan anak perusahaan melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, yang meliputi antara lain:

- Piutang kepada pihak hubungan istimewa.

	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
Philindo	924.146.185	1.547.779.054	1.003.331.707
KKJA	-	1.000.305.881	55.163.308
Jumlah	<u>924.146.185</u>	<u>2.548.084.935</u>	<u>1.058.495.015</u>

- Piutang Philindo merupakan piutang dividen.
- Piutang KKJA merupakan pemberian bantuan modal usaha oleh Perusahaan. Piutang ini tidak dikenakan bunga dan dijamin dengan seluruh harta kekayaan bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki oleh KKJA. Jangka waktu pinjaman adalah 3 (tiga) tahun dan telah jatuh tempo tanggal 1 Januari 1998. Pada tahun 2002, Perusahaan memutuskan untuk menghapuskan saldo piutang sebesar Rp 55.163.308. Pada 31 Desember 2002, Perusahaan mempunyai piutang kepada KKJA atas pengelolaan air untuk perumahan yang dikelola oleh Perusahaan sebesar Rp 1.000.305.881. Pada tahun 2003, piutang ini telah dilunasi sebesar Rp 817.272.000, dihapuskan sebesar Rp 100.000.000 dan dialihkan kepada pihak ketiga sebesar Rp 83.033.818.

Pada tanggal neraca, piutang pihak hubungan istimewa tersebut di atas meliputi 0,16%, 0,54% dan 0,29% dari seluruh jumlah aktiva konsolidasi masing-masing pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001.

- Pada tanggal 31 Desember 2001, hutang kepada pihak hubungan istimewa merupakan pinjaman modal kerja SI kepada KKJA dengan jangka waktu pelunasan selama 1 (satu) tahun dan dikenakan bunga sebesar 21% per tahun. Hutang ini telah dilunasi pada tahun 2002.
- 2,5% dan 2,7% dari jumlah beban pokok penjualan dan beban langsung atau sebesar Rp 5.850.115.909 dan Rp 5.062.046.522 masing-masing pada tahun 2003 dan 2002 dilakukan dengan PT Jaya CM. Dimana menurut manajemen dilakukan dengan tingkat harga dan syarat-syarat normal sebagaimana halnya bila dilakukan dengan pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2003 dan 2002, hutang atas transaksi ini dicatat sebagai hutang usaha kepada pihak hubungan istimewa yang meliputi 3,8% dan 1,2% dari jumlah hutang konsolidasi masing-masing pada tanggal 31 Desember 2003 dan 2002.

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

- d. Perusahaan memiliki pinjaman dan anak perusahaan menempatkan dana dalam bentuk rekening koran dan deposito berjangka pada Bank DKI Jakarta (Catatan 3, 35g dan 39a). Menurut pendapat manajemen, pinjaman dan penempatan tersebut dilakukan dengan tingkat bunga dan syarat-syarat yang normal sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga.

34. INFORMASI SEGMENT USAHA

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini Perusahaan dan anak perusahaan dibagi dalam tiga kelompok segmen sesuai dengan kegiatan usahanya yaitu: pariwisata, real estat serta perdagangan dan jasa. Kelompok-kelompok tersebut menjadi dasar pelaporan informasi segmen Perusahaan dan anak perusahaan.

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

- | | | |
|----------------------|---|--|
| Pariwisata | - | Mengelola kawasan wisata dan penginapan wisata |
| Real estat | - | Pembangunan, penjualan dan penyewaan property |
| Perdagangan dan jasa | - | Jasa sarana transportasi laut dan pengelolaan stasiun pompa bensin |

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha

2003	Pariwisata Rp	Real estat Rp	Perdagangan dan jasa Rp	Eliminasi Rp	Jumlah Rp
PENDAPATAN					
Penjualan dan pendapatan usaha	260.508.066.450	176.165.926.707	1.745.863.346	(4.000.000.000)	434.420.866.503
HASIL					
Hasil segmen	43.136.616.662	115.136.877.719	1.142.872.483	4.000.000.000	163.415.368.744
Beban langsung dan usaha tidak dapat dialokasikan					(71.874.493.922)
Laba usaha					91.540.874.822
Penghasilan bunga					6.074.549.077
Keuntungan kurs mata uang asing					1.163.048.453
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi					759.397.677
Keuntungan penjualan aktiva tetap					358.802.709
Amortisasi goodwill					(1.041.113.497)
Beban bunga dan keuangan					(1.781.775.756)
Lain-lain bersih					5.682.637.666
Laba sebelum pajak					102.734.421.152
Beban pajak					(20.896.376.664)
Laba dari aktivitas normal					81.839.044.488
Pes luar biasa - bersih setelah pajak					29.228.768.773
Laba sebelum hak minoritas					111.067.801.261
Hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan					(38.264.137)
Laba bersih					111.029.637.124
INFORMASI LAINNYA					
AKTIVA					
Aktiva segmen	215.183.960.825	269.989.568.081	862.512.902	(185.803.566.844)	300.212.463.964
Aktiva yang tidak dapat dialokasikan					269.553.460.189
Total aktiva konsolidasi					569.765.944.153
KEWAJIBAN					
Kewajiban segmen	67.314.184.770	28.282.166.629	547.189.535	(28.639.781.831)	67.503.758.303
Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan					83.865.884.124
Total kewajiban konsolidasi					151.369.642.427
Pengeluaran modal	166.751.830.446	2.082.290.317	80.809.374	(30.150.000.000)	137.785.030.137
Penyusutan dan amortisasi	26.200.540.113	9.332.188.515	74.676.483	-	36.607.405.091
Beban non kas selain penyusutan dan amortisasi tidak dapat dialokasikan					31.184.296.826

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

2002	Parwisata	Real estat	Perdagangan dan jasa	Eliminasi	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PENDAPATAN					
Penjualan dan pendapatan usaha	225.534.702.723	152.560.807.726	5.865.354.919	(3.000.000.000)	380.620.865.368
HASIL					
Hasil segmen	49.496.333.042	107.566.783.190	1.805.879.105	3.000.000.000	161.868.975.337
Beban langsung dan usaha tidak dapat dialokasikan					(73.701.959.624)
Laba usaha					88.167.015.713
Penghasilan bunga					8.277.220.104
Kerugian kurs mata uang asing					(7.17.806.042)
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi					1.068.964.804
Keuntungan penjualan aktiva tetap					391.739.423
Amortisasi goodwill					(1.041.113.497)
Beban bunga dan keuangan					(435.058.647)
Lain-lain bersih					(6.868.312.059)
Laba sebelum pajak					88.862.779.689
Beban pajak					(28.204.308.075)
Laba dari aktivitas normal					60.658.471.614
Pos luar biasa - bersih setelah pajak					2.538.045.119
Laba sebelum hak minoritas					63.196.516.733
Hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan					(30.890.525)
Laba bersih					32.305.996.208
INFORMASI LAINNYA					
AKTIVA					
Aktiva segmen	143.642.715.063	206.218.552.712	2.634.387.699	(112.176.948.182)	240.218.707.292
Aktiva yang tidak dapat dialokasikan					232.887.819.476
Total aktiva konsolidasi					473.106.526.768
KEWAJIBAN					
Kewajiban segmen	34.977.340.236	34.261.884.441	481.825.778	(28.850.902.631)	40.870.147.824
Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan					107.129.024.346
Total kewajiban konsolidasi					147.999.172.170
Pengeluaran modal	41.587.914.861	23.023.610.399	80.475.500	-	64.892.000.560
Penyusutan dan amortisasi	21.472.210.463	2.296.189.882	138.318.910	-	23.904.719.255
Beban non kas selain penyusutan dan amortisasi tidak dapat dialokasikan					21.613.242.273
2001					
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PENDAPATAN					
Penjualan dan pendapatan usaha	199.370.266.119	94.545.886.251	5.618.775.980	(4.812.902.191)	294.722.026.139
HASIL					
Hasil segmen	72.252.239.477	63.392.383.205	2.736.622.664	4.812.902.191	143.193.147.567
Beban langsung dan usaha tidak dapat dialokasikan					(82.726.013.565)
Laba usaha					60.467.134.002
Penghasilan bunga					9.651.981.008
Kerugian kurs mata uang asing					(100.582.191)
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi					778.481.946
Kerugian penjualan aktiva tetap					(484.511.718)
Amortisasi goodwill					(1.041.113.497)
Beban bunga dan keuangan					(585.263.809)
Lain-lain bersih					2.556.435.871
Laba sebelum pajak					71.241.581.612
Beban pajak					(21.804.217.501)
Laba dari aktivitas normal					49.437.364.111
Pos luar biasa - bersih setelah pajak					6.377.315.567
Laba sebelum hak minoritas					55.814.679.678
Hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan					(42.982.644)
Laba bersih					55.771.697.034
INFORMASI LAINNYA					
AKTIVA					
Aktiva segmen	109.500.165.579	99.972.962.969	48.760.083	(85.535.489.961)	123.996.418.570
Aktiva yang tidak dapat dialokasikan					236.636.202.354
Total aktiva konsolidasi					360.624.620.924
KEWAJIBAN					
Kewajiban segmen	12.149.418.438	7.377.457.427	131.589.965	(7.661.033.411)	11.997.432.419
Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan					69.438.456.821
Total kewajiban konsolidasi					81.436.889.240
Pengeluaran modal	54.833.538.035	41.669.358.909	84.341.825	-	96.587.236.769
Penyusutan dan amortisasi	12.222.910.759	2.318.182.110	150.287.215	-	14.691.380.084
Beban non kas selain penyusutan dan amortisasi tidak dapat dialokasikan					15.558.671.215

Perusahaan dan anak perusahaan tidak menyajikan segmen geografis karena seluruh usaha Perusahaan dan anak perusahaan berkonsentrasi pada satu lokasi.

35. IKATAN

- a. Pada tanggal 17 Maret 2003, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Pengerukan Indonesia sehubungan dengan pengurukan dan pembuatan tanggul tahap pertama reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 24,5 ha dengan nilai kontrak sebesar Rp 66.222.470.000 termasuk Pajak Pertambahan Nilai. Jangka waktu pekerjaan dimulai sejak Pebruari 2003 – Mei 2004 (Catatan 39i).
- b. Pada tanggal 17 Nopember 2003, Perusahaan dan PT Wahanacatur Jayapersada (WJ) menandatangani Perjanjian Kerjasama pembangunan rumah toko atau kantor toko. Perusahaan menyediakan tanah untuk pembangunan rumah toko atau kantor toko seluas 35.000 m2 di Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara. Di atas tanah tersebut, WJ akan membangun 257 unit kantor dan toko selama 5 tahun sejak tanggal perjanjian sampai tanggal 16 Nopember 2008. Atas hasil pejualan unit kantor dan toko, Perusahaan memperoleh bagian sebesar 31% dari harga jual, sisanya merupakan bagian WJ. Dalam perjanjian ini WJ menyerahkan jaminan berupa:
 1. Uang sebesar Rp 12.000.000.000, dimana sebesar Rp 3.000.000.000 dibayar secara tunai pada saat tanggal perjanjian.
 2. Jaminan Perusahaan atau Corporate Guarantee senilai Rp 4.000.000.000 dari direksi dan komisaris PT Gaya Wahana Inti.
 3. Surety bond yang diterbitkan oleh ASKRINDO senilai Rp 5.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2003, jaminan sebesar Rp 3.000.000.000 dicatat pada akun uang jaminan pelanggan.

- c. Pada tanggal 26 Juni 2000, Perusahaan dan PT Ancol Pusaka (AP) menandatangani Perjanjian Kerjasama Pembangunan Kantor Toko Pademangan. Perusahaan menyediakan tanah untuk pembangunan kantor toko seluas 80.000 m2 di Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara, dimana sampai dengan tanggal 31 Desember 2003 seluas 14.053,37 m2 telah dibebaskan dan sisanya seluas 6.946,63 m2 masih belum dibebaskan. Di atas tanah tersebut, AP membangun 536 unit kantor dan toko, dimana sampai 31 Desember 2003 sebanyak 79% telah diselesaikan. Atas hasil penjualan unit kantor dan toko, Perusahaan memperoleh bagian sebesar 35% sampai 36% dari harga jual, sisanya merupakan bagian AP. Dalam perjanjian ini AP menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
- d. Pada tanggal 21 September 1992, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Laras Tropika Nusantara (LTN) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana hiburan Undersea World Indonesia di Taman Impian Jaya Ancol. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lahan Hak Pengelolaan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta seluas 30.000 m2 yang disediakan Perusahaan. LTN memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 20 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, LTN akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun LTN memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari seluruh hasil penjualan tiket masuk dan 6% dari seluruh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman serta barang dagang atau jasa lainnya. Pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan TIJA.

**P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

- e. Perusahaan, mengadakan perjanjian kerjasama dengan beberapa pihak untuk mempromosikan dan menjual produknya di kawasan Taman Impian Jaya Ancol, antara lain dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Indofood Sukses Makmur Tbk, PT Unilever Indonesia Tbk, PT Gudang Garam Tbk, PT Modern Photo, PT Sasana Caraka Mekarjaya, PT Indofreeze Industrial, PT Topindo Atlas-Asia, dengan jangka waktu kerjasama tiga sampai dengan lima tahun. Berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut, Perusahaan menerima imbalan jasa dalam bentuk tunai yang diterima dalam tahapan-tahapan tertentu, dengan jangka waktu pembayaran antara tiga sampai dengan lima tahun. Pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan TIJA.
- f. Pada tanggal 19 September 2003, TIJA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Karsa Surya Indonusa (KSI) untuk pembangunan, pengoperasian dan pengalihan sarana kereta gantung (cable car) di wilayah Taman Impian Jaya Ancol dengan sistem BOT (Built Operate and Transfer). Proyek tersebut dilaksanakan diatas lokasi seluas 3.638 m² yang disediakan oleh TIJA. KSI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, KSI akan mengalihkan aktiva tetap yang berupa bangunan dan mesin-mesin serta prasarana pendukung lainnya yang telah dibangun dan disediakan/ditempatkan oleh KSI. Atas kerjasama tersebut, TIJA berhak mendapatkan imbalan sebesar 6% dari pendapatan pengelolaan barang dagangan, makanan dan minuman, sebesar 40% dari pendapatan sponsorship dan sebesar 3% - 15% dari pendapatan penjualan tiket.
- g. Pada tanggal 30 Desember 2003, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank DKI Jakarta dengan jumlah maksimum sebesar Rp 40 milyar dan tingkat bunga sebesar 15% per tahun. Pinjaman ini akan diangsur secara triwulanan selama 48 bulan termasuk grace period selama 6 bulan. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.500 m² dan bangunan diatasnya yaitu Menara Cordova yang terletak di Jl. Pasir Putih Raya I Blok E.5, Kelurahan Ancol Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Pada tanggal 31 Desember 2003, fasilitas ini belum digunakan oleh Perusahaan (Catatan 39a).

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, Perusahaan wajib memperoleh persetujuan tertulis dari Bank DKI jika melakukan hal-hal berikut antara lain melakukan merger dengan perusahaan lain dan merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah anggaran dasar, memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan, baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan ini, perjanjian-perjanjian d dan e tersebut di atas sedang dalam proses pengalihan nama dari pihak Perusahaan menjadi pihak TIJA.

36. PERKARA HUKUM

- a. Perusahaan merupakan salah satu dari enam perusahaan pengembang yang menjadi mitra BP Pantura Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (BP Pantura) dalam mereklamasi pantai utara Jakarta, yang menggugat Menteri Negara (Menneg) Lingkungan Hidup (LH), ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan obyek gugatannya adalah Surat Keputusan (SK) Menneg LH No. 14 Tahun 2003 tentang ketidaklayakan rencana kegiatan reklamasi dan revitalisasi Pantai Utara Jakarta oleh BP Pantura.

Berdasarkan surat dari kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Perusahaan, disebutkan bahwa pada tanggal 11 Pebruari 2004, persidangan majelis hukum PTUN yang pada intinya memerintahkan Menneg LH untuk mencabut SK No. 14 Tahun 2003 tentang ketidaklayakan rencana kegiatan reklamasi dan revitalisasi Pantai Utara Jakarta oleh BP Pantura.

- b. Pada bulan Juli 2000 telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan yang berlokasi di Perumahan karyawan Ancol di kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh Yayasan Yatim Piatu Nurul Hidayah Al-Bahar, yang diwakili oleh H. Bahar dan mengklaim bahwa pihaknya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan berdasarkan surat pernyataan kerjasama penunjukkan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas tindakan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkannya kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada pihak 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:

1. Menyatakan bahwa terdakwa H. Muhammad Bakar alias H. Bahar tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya;
2. Membebaskan terdakwa tersebut dari segala dakwaan;
3. Memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat, serta martabatnya;
4. Menetapkan agar barang bukti berupa tanah dengan sertifikat HGB No.112/1984, dikembalikan kepada yang paling berhak.

Dalam kasus perdata, dimana Perusahaan sebagai Penggugat melawan H. Muhammad Bakar alias H. Bahar sebagai Tergugat I dan Ny. Tjie Sioe Im sebagai Tergugat II, Majelis Hakim Pengadilan Negeri 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 adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas ± 8.000 m2.

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 Mahkamah Agung Republik Indonesia. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan ini, proses kasasi masih berlangsung.

- c. Pada tahun 1997 dilakukan klaim atas tanah yang dikuasai Perusahaan yang berlokasi di 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 Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diketuai H. Suwardi Martowirono, S.H., mengeluarkan putusan No. 1308 K/Pdt/2000 yang amarnya berbunyi antara lain:

1. Menolak permohonan pemohon intervensi Tjoa Tjoan Yuh;
2. Mengabulkan permohonan Perusahaan;
3. Menyatakan Tjoa Kim Goan dalam keadaan tidak hadir;
4. Memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan Jakarta supaya mengurus harta kekayaan Tjoa Kim Goan serta membela hak-haknya.

Berdasarkan surat dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Perusahaan, Perusahaan menjadi terbantah I dalam perkara perdata No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut dengan Kiki Basuki Tirtawidjaja (Pembantah).

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan ini, penanganan perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan persidangan di PN Jakarta Utara.

- d. Pada bulan Oktober 1998, dilakukan okupasi atas tanah Perusahaan seluas 14.322 m2 yang berlokasi di Jl. Pasir Putih, Ancol Timur oleh Ny. Mien Magdalena Said Bt. Achmad dan Yayasan Kharisma Usada yang merupakan kuasa ahli waris Muhamad Said. Atas tindakan tersebut Perusahaan mengajukan gugatan secara perdata di PN Jakarta Pusat. Pada tanggal 13 Juni 2000, PN Jakarta Pusat mengeluarkan putusan No. 653/Pdt.G/1998/PN.JKT.PST yang menyatakan menolak gugatan Perusahaan. Perusahaan mengajukan banding ke PT Jakarta dan pada tanggal 20 Desember 2000, PT Jakarta mengeluarkan putusan No. 577/Pdt.G/2000/PT.DKI yang menyatakan Perusahaan sebagai pemilik tanah tersebut.

Sehubungan dengan keputusan di atas, ahli waris mengajukan kasasi. Pada tanggal 11 Maret 2002, Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diketuai H. Suwardi Martowirono, S.H., mengeluarkan Putusan No. 2581 K/Pdt/2001 yang amarnya berbunyi antara lain:

1. Mengabulkan gugatan Perusahaan untuk sebagian.
2. Menyatakan pihak Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum.
3. Menghukum Tergugat I dan II dan atau pihak ketiga lainnya yang berada diatas tanah milik Perusahaan untuk mengosongkan tanah bekas EV. 16118 milik Perusahaan yang telah dikuasai secara melawan hukum dari bangunan-bangunan yang didirikan oleh Tergugat I dan II.
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan/verset/ bantahan maupun kasasi.

Untuk melakukan eksekusi sesuai Putusan MA No. 2581 K/Pdt/2001, tanggal 11 Maret 2002, Perusahaan sudah mendapat penetapan pengosongan lahan / eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat delegasi Jakarta Utara.

Berdasarkan surat dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Perusahaan, disebutkan bahwa perkara tersebut telah diputus di PN Jakarta Utara dalam putusannya No. 102/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut pada tanggal 6 Oktober 2003, dan saat ini dalam tahap banding.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan ini, hasil akhir dari perkara b, c dan d tersebut di atas masih belum dapat ditentukan.

37. LAIN-LAIN

- a. Berdasarkan Memorandum Kesepakatan tanggal 18 Maret 1993 dan Perjanjian Mengenai Alokasi dan Perolehan (Akuisisi) Tanah tanggal 2 September 1993 antara Perusahaan dengan PT City Island Utama (CIU) telah disepakati untuk melakukan jual beli tanah milik Perusahaan yang luasnya diperkirakan 22.697,5 m² yang terletak di Ancol Barat dan termasuk dalam HPL No. 1 dengan harga sebesar US\$ 375 per meter persegi, sehingga harga keseluruhan adalah US\$ 8.511.562,5. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjual belikan 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.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan ini, menurut pendapat manajemen, BPN belum mengeluarkan hasil pengukuran akhir atas tanah tersebut.

- 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/III/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp 92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp 16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
 - 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;

**P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

- 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;
 - prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

Berdasarkan surat Perusahaan No. 048/DIR-PJA/II/2002 tanggal 5 Pebruari 2002 kepada Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah, Perusahaan telah meminta realisasi atas kekurangan ganti rugi yang belum diterima. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan ini, Perusahaan belum memperoleh tanggapan atas surat tersebut.

38. AKTIVA MONETER DAN KEWAJIBAN DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 Perusahaan dan anak perusahaan memiliki aktiva moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	2003		2002		2001		
	Mata Uang	Ekivalen	Mata Uang	Ekivalen	Mata Uang	Ekivalen	
	Asing	Rp	Asing	Rp	Asing	Rp	
Aktiva							
Kas dan setara kas	US\$	544.566	4.609.752.967	552.089	4.935.877.716	584.310	6.076.827.640
Deposito berjangka	Euro	636.198	6.771.093.486	-	-	-	-
Jumlah aktiva							
			<u>11.380.846.453</u>	<u>4.935.877.716</u>		<u>6.076.827.640</u>	
Kewajiban							
Hutang lain-lain	Euro	636.198	(6.771.093.486)	-	-	-	-
Jumlah aktiva bersih							
			<u>4.609.752.967</u>	<u>4.935.877.716</u>		<u>6.076.827.640</u>	

Pada tanggal 31 Desember 2003, 2002 dan 2001, kurs konversi yang digunakan Perusahaan dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

Mata Uang	2003	2002	2001
	Rp	Rp	Rp
1 US\$	8.465	8.940	10.400
1 EURO	10.643,06	-	-

39. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL NERACA

- a. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, Perusahaan telah menggunakan fasilitas kredit investasi dari Bank DKI Jakarta (Catatan 35g) sebesar Rp 40 milyar.
- b. Pada tanggal 30 Januari 2004 dan 26 Pebruari 2004, hutang kepada Heimo Animated Attractions Mordelt GmbH dan Heinrich Mack GmbH & Co telah dilunasi oleh TIJA masing-masing sebesar Euro 287.198 (ekuivalen Rp 3.056.669.803), dan Euro 349.000 (ekuivalen Rp 3.714.427.940).

P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

- c. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) sebagaimana tercantum dalam akta No. 138 tanggal 25 Pebruari 2004 dari Notaris Sutjipto, S.H., susunan pengurus Perusahaan adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	: Ma'mun Amin
Komisaris	: Daryanto Mangoenpratolo Sukri Bey
Direktur Utama	: Jahja Bambang Riabudi
Direktur	: Husin Djawas Budi Karya Sumadi Pramonohadi Sayogya

- d. Pada tanggal 26 Maret 2004, Perusahaan dan PT Dipa Jaya Minitta (DJM) menandatangani Perjanjian Kerjasama Pembangunan Residence. Perusahaan menyediakan tanah untuk pembangunan residence seluas kurang lebih 24.653 m² di kawasan Puri Jimbaran II, Ancol Timur, Jakarta Utara. Di atas tanah tersebut, DJM akan membangun 93 unit residence. Atas hasil penjualan unit residence, Perusahaan memperoleh bagian sebesar 38,5% dari harga jual, sisanya merupakan bagian DJM. Jangka waktu perjanjian ini adalah 4 tahun yang akan berakhir pada tanggal 25 Maret 2008. Dalam perjanjian ini DJM menyerahkan jaminan berupa:

- Rekening bank bersama.
- Dana sebesar Rp 4.000.000.000 yang disimpan dalam rekening bersama jaminan.
- Sertifikat hak tanggungan senilai Rp 4.000.000.000.
- Surety bond senilai Rp 6.000.000.000.
- Cek tunai yang jumlahnya ditentukan oleh Perusahaan dan DJM dari waktu ke waktu.

- e. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 1 April 2004 sebagaimana tercantum dalam akta No. 13 tanggal 1 April 2004 dari Notaris Sutjipto, S.H., yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C08922.HT.01.04.TH.2004 tanggal 14 April 2004, para pemegang saham memutuskan antara lain:

- Perubahan nilai nominal dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 500 per saham.
- Peningkatan modal dasar, ditempatkan dan disetor Perusahaan dari Rp 20.000.000.000 menjadi Rp 1.440.000.000.000 yang terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 2.879.999.998 saham seri C.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan dari Rp 20.000.000.000 menjadi Rp 360.000.000.000 yang terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 719.999.998 saham seri C.
- Penyetoran penuh atas saham-saham yang telah ditempatkan yaitu sebesar Rp 360.000.000.000 dilakukan dengan cara sebesar Rp 20.000.000.000 merupakan setoran lama Perusahaan dan sebesar Rp 340.000.000.000 disetor dengan cara mengkapitalisasi atas sebagian laba (saldo laba) Perusahaan untuk tahun buku 2003.
- Menyetujui pelaksanaan Go Public dengan cara penawaran dan penjualan saham kepada masyarakat melalui pasar modal sebanyak-banyaknya sejumlah 127.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham.
- Perubahan ketentuan dalam anggaran dasar Perusahaan disesuaikan dengan ketentuan Undang-undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No. Kep-13/PM/1997 tanggal 30 April 1997.
- Menyetujui Program Employee Stock Allocation (ESA).
- Perubahan nama Perusahaan menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.

- f. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 1 April 2004, sebagaimana tercantum dalam akta No. 104 tanggal 21 April 2004 dari Notaris Sutjipto, S.H., para pemegang saham menyetujui antara lain pembagian dividen sebesar Rp 23.500.000.000 yang akan dibayarkan secara bertahap mulai bulan Mei 2004 sampai dengan Oktober 2004.

**P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

- g. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 16 April 2004, sebagaimana tercantum dalam akta No. 94 tanggal 20 April 2004 dari Notaris Sutjipto, S.H., susunan pengurus Perusahaan adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	: Ma'mun Amin
Komisaris	: Hari Sandjojo Malang Judo Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat Palgunadi Tatit Setyawan
Direktur Utama	: Budi Karya Sumadi
Direktur	: Pramono Hadi Sayogya Slamet Sudiro Pramono Husin Djawas

- h. Pada tanggal 5 Mei 2004, Perusahaan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) sehubungan dengan rencana Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Biasa Atas Nama Seri C.
- i. Pada tanggal 31 Mei 2004, tingkat penyelesaian pengurukan dan pembuatan tanggul tahap pertama Pantai Ancol Barat telah mencapai 95% atau seluas 20 ha.

40. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Biasa Atas Nama Seri C, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasi untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2003, 2002 dan 2001 untuk menyesuaikan dengan Peraturan Pasar Modal yang berlaku dengan penambahan beberapa penjelasan pada neraca, laporan laba rugi dan arus kas konsolidasi serta catatan atas laporan keuangan konsolidasi antara lain sebagai berikut:

- a. Perubahan nama Perusahaan dari P.T. Pembangunan Jaya Ancol menjadi P.T. Pembangunan Jaya Ancol Tbk sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 1 April 2004 (Catatan 39e).
- b. Pengungkapan tambahan mengenai tahun operasi komersial Perusahaan (Catatan 1).
- c. Pengungkapan tambahan mengenai nomor akta dan pengesahan notaris sehubungan dengan susunan direksi dan komisaris Perusahaan (Catatan 1).
- d. Pengungkapan tambahan jumlah kas dan setara kas (Catatan 3) dan rekening bank yang ditetapkan penggunaannya (Catatan 8) dalam mata uang asing.
- e. Pengungkapan tambahan mengenai penggunaan rekening bank yang ditetapkan penggunaannya (bagian dari laporan arus kas konsolidasi).
- f. Adanya pengungkapan tambahan piutang usaha kepada pihak ketiga berdasarkan pelanggan (Catatan 5).
- g. Pengungkapan tambahan piutang lain-lain – pihak ketiga (Catatan 6).
- h. Pengungkapan tambahan uang muka (Catatan 7).
- i. Pengungkapan tambahan mengenai masa manfaat biaya dibayar dimuka (Catatan 2g) dan beban tanggungan – hak atas tanah (Catatan 2l).
- j. Pengungkapan tambahan mengenai luas tanah yang dalam proses perkara dan jumlah luas tanah dan rumah tinggal yang menjadi aktiva real estat Perusahaan (Catatan 10).
- k. Pengungkapan tambahan mengenai tingkat penyelesaian pembuatan tanggul tahap pertama Pantai Ancol Barat pada tanggal 31 Mei 2004 (Catatan 39i).
- l. Perubahan akun uang jaminan di aktiva tidak lancar menjadi uang jaminan kepada pemasok dan perubahan akun uang jaminan di kewajiban tidak lancar menjadi uang jaminan pelanggan (bagian dari neraca konsolidasi).
- m. Pengungkapan tambahan rincian hutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 14).
- n. Pengungkapan tambahan mengenai pembayaran hutang lain-lain (Catatan 39b).

**P.T. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2003, 2002 DAN 2001 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

- o. Pengungkapan tambahan mengenai akta-akta terbaru sehubungan dengan modal Perusahaan (Catatan 23).
- p. Perubahan penyajian pos-pos beban pada laporan laba rugi konsolidasi menjadi dalam tanda kurung dan pemisahan penyajian akun Penjualan dengan Pendapatan Usaha serta pemisahan penyajian akun Beban Pokok Penjualan dengan Beban Langsung.
- q. Pengungkapan tambahan mengenai jenis penjualan yang melebihi 10% dari penjualan bersih (Catatan 24).
- r. Penambahan catatan akun Lain-lain Bersih (Catatan 27) serta reklasifikasi akun Lain-lain Bersih ke akun Keuntungan (Kerugian) Kurs Mata Uang Asing (bagian dari laporan laba rugi konsolidasi) sebesar Rp 1.163.048.453, (Rp 717.606.042) dan (Rp 100.562.191) masing-masing untuk tahun 2003, 2002 dan 2001, dan Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aktiva Tetap sebesar Rp 356.802.709, Rp 391.739.423 dan (Rp 484.511.718) masing-masing untuk tahun 2003, 2002 dan 2001.
- s. Pengungkapan tambahan mengenai laba usaha per saham dan penyajian kembali laba per saham yang disesuaikan dengan pemecahan nilai nominal dan kapitalisasi saldo laba (Catatan 30).
- t. Pengungkapan tambahan mengenai kesesuaian Surat Pemberitahuan Tahunan. (Catatan 28).
- u. Pengungkapan tambahan mengenai mengenai status surat Perusahaan kepada Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah (Catatan 37b).
- v. Pengungkapan tambahan mengenai Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana (Catatan 39h).
- w. Pengungkapan tambahan mengenai peristiwa-peristiwa penting setelah tanggal neraca (Catatan 39).

41. PERSETUJUAN PENERBITAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Laporan keuangan konsolidasi dari halaman 2 sampai dengan 45 telah disetujui oleh Direksi Perusahaan untuk diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2004.

XVII. LAPORAN PENILAI

No. : 078/LP/III/04
 Lamp. : Laporan Penilaian

Jakarta, 30 Maret 2004

Kepada,
PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL
 CORDOVA TOWER
 Jalan Pasir Putih Raya Blok E.5
Jakarta Utara

Perihal : Pengantar Laporan Penilaian Asset PT. Pembangunan Jaya Ancol untuk kepentingan IPO

Dengan hormat,
 Sehubungan dengan maksud Perseroan menawarkan saham-sahamnya kepada masyarakat melalui Pasar Modal, kami sebagai Perusahaan Penilai Resmi berdasarkan Izin Usaha dari Departemen Perindustrian dan Perdagangan No. No.1352Pen/PDN.2/X/2003, tanggal 3 Oktober 2003 dan **Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari BAPEPAM No. No.022/STTD – PP/PM/1993, tanggal 25 Pebruari 1993.**

Dengan ini kami beritahukan bahwa penilaian atas aktiva tergambar dalam laporan telah selesai, dan kami ucapkan terima kasih atas kepercayaan yang telah diberikan kepada **PT. Nilai Konsulesia**

Penilai kami sepenuhnya bertanggung jawab atas isi laporan, dan kami PT. Nilai Konsulesia sebagai perusahaan tunduk kepada **Standard Penilaian Indonesia tahun 2002, tertanggal 1 Desember 2002** yang ditetapkan oleh Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (**GAPPI**), Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (**MAPPI**), Dirjen Pajak Bumi dan Bangunan, Dirjen Lembaga Keuangan, Departemen Keuangan, serta Dirjen Perdagangan Dalam Negeri dan Departemen Perdagangan.

Disamping pedoman diatas, kami sebagai member The American Society of Professional Appraisers (**ASPA**) dan The American Society of Appraisers (**ASA**), juga menerapkan standard dan metodologi penilaian serta Kode Etik yang berlaku umum didunia International.

Demikianlah laporan kami, mohon dapat diterima dengan baik.

Atas perhatian, kerjasama dan kepercayaannya, sekali lagi kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,
PT. NILAI KONSULESIA




M.I.Maulana ,Drs.MBA.MSc.PPRA. (in valuation)
 Managing Director
 MAPPI 91 B 0181
 Ijin Penilai Menkeu RI No 100.0056

Member :

1. Indonesian Society of Appraisers (MAPPI)
2. Association of Indonesian Appraisal Companies (GAPPI)
3. American Society of Professional Appraiser (ASPA), USA.
4. American Society of Appraiser (ASA), USA.
5. American Association of Cost Engineers (AAACE), USA.

Management

- Managing Director : M.I. Maulana, Drs. MBA, MSc PRRA (in valuation)
 Budi Sateri, MA.
 Commissioners : Tino Ardhiyanto, Ir. MBA, MSc, MEng
 Wahyu Widayat Tirtogondro, PhD (Civil)

PT Nilai Konsulesia

Kompleks Perkantoran

Jl. Wijaya 1, No. 9-G

JAKARTA 12170

F : 021-7252036

E : maulana@uninet.net.id

T : 021-7210106 (hunting), 7252035

SERTIFIKASI LAPORAN

Dengan ini dinyatakan bahwa atas permintaan penilaian oleh :

PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL

Kami yang bertanda tangan dibawah ini **benar telah melakukan inspeksi terhadap aktiva** tergambar dibawah ini :

Asset-asset milik PT. Pembangunan Jaya Ancol, PT. Taman Impian Jaya Ancol dan PT. Seabreeze Indonesia.

Setempat dikenal sebagai :

AREA REKREASI "TAMAN IMPIAN JAYA ANCOL"

JALAN LODAN RAYA NO. 7

KELURAHAN ANCOL, KECAMATAN PADEMANGAN

JAKARTA UTARA

Sepanjang pengetahuan kami dengan ini dinyatakan bahwa **segala pernyataan yang ada dalam laporan ini adalah sesuai fakta dan benar adanya**. Demikian pula dinyatakan bahwa baik penugasan maupun besarnya imbalan jasa yang diterima tidak mempengaruhi nilai yang dilaporkan, dan sebagai kesimpulan saya berpendapat bahwa "Nilai Wajar" aktiva pertanggal 17 Maret 2004 :

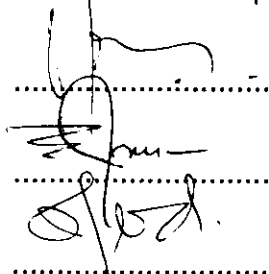
No	Unit Usaha	Nilai Wajar (Rp.)
1	Tanah	
a	PT. Taman Impian Jaya Ancol (area rekreasi)	719.173.173.000,-
b	PT. Pembangunan Jaya Ancol (Property)	866.126.581.000,-
c	PT. Seabreez Indonesia (Gudang & Cottage)	60.237.195.000,-
	Sub Total	1.645.536.949.000,-
2	Bangunan, Inventaris & Sarana Pelengkap	
a	PT. Taman Impian Jaya Ancol (area rekreasi)	584.520.300.000,-
b	PT. Pembangunan Jaya Ancol (Property)	80.554.885.000,-
c	PT. Seabreez Indonesia (Gudang & Cottage)	9.386.285.000,-
	Sub Total	674.461.470.000,-
	T o t a l	2.319.998.419.000,-
	Pembulatan	2.320.000.000.000,-

Aktiva ini dinilai sebagai satu kesatuan dari Tanah, bangunan berikut mesin-mesin dan peralatan kantor (inventory agar dapat beroperasi secara normal dimiliki dengan "Sertifikat Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan" serta tunduk pada asumsi serta syarat pembatas termaktub didalam laporan ini.

Ir. Jenas Murlis
Senior Supervisor

Ir. Edi Andesta
Senior Supervisor

Ahmad Firdaus BSc.
Ass. Supervisor



PT. NILAI KONSULESIA
JALAN WIJAYA I No. 9 G
JAKARTA 12170

TUJUAN PENILAIAN

Tujuan penilaian adalah untuk mendapatkan **estimasi “Nilai Wajar”** aktiva, pertanggal 17 Maret 2004 yang akan digunakan untuk keperluan IPO (Initial Public Offering).

DEFINISI NILAI

Pada pelaksanaan penilaian ini kami menggunakan beberapa istilah yang dapat didefinisikan sebagai berikut:

Nilai Reproduksi/Perolehan Baru (Replacement Cost New) yaitu nilai yang diperhitungkan sebagai banyaknya biaya yang harus dikeluarkan untuk mendirikan/memproduksi/memperoleh kembali properti yang dinilai dalam keadaan baru, dan dihitung berdasarkan harga pasaran setempat pada saat penilaian.

Penyusutan (Loss in Value) disini diartikan sebagai suatu kerugian nilai yang dialami oleh suatu properti/mesin yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik dan atau kemunduran-kemunduran ekonomi dan fungsinya (Deterioration of Physical, economic & function).

Nilai Wajar (Sound Value), adalah **Biaya Pengganti Terdepresiasi/ Depreciated Replacment Cost (DRC)**, yaitu nilai pasar yang wajar yang diperhitungkan berdasarkan besarnya biaya reproduksi baru dikurang dengan penyusutan yang diperhitungkan dari suatu properti, yaitu penyusutan fisik, kemunduran fungsi maupun kemunduran ekonomis dengan melihat kondisi yang ada sekarang berdasarkan kenyataan pada saat penilaian dilakukan dan dengan asumsi bahwa properti tersebut akan tetap dipakai seperti maksudnya semula dan berfungsi sebagai bagian dari suatu pemanfaatan yang sedang berjalan, tetapi tanpa mengkaitkannya secara khusus dengan pendapatan yang diperoleh dari properti tersebut. (sumber : Standar Penilaian Indonesia/SPI)

PEMANFAATAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Pemanfaatan tertinggi dan terbaik didefinisikan Oleh **The Appraisal Of Real Estate** Dipublikasikan Oleh **The American Institute Of Real Estate Appraisers** sebagai: “Pemanfaatan tanah pada waktu penilaian dilakukan yang diperkirakan paling menguntungkan” dan dapat pula didefinisikan sebagai “Pemanfaatan yang dimungkinkan dan program penggunaan dimasa datang yang memberikan nilai tertinggi dari pada tanah”.

Tetapi rencana pemanfaatan tanah yang dimungkinkan tidak tampak akan dilakukan dalam jangka waktu dekat, maka tidak dapat diperhitungkan sebagai kemungkinan pemanfaatan. Demikian pula bilamana ada suatu “keinginan” pemanfaatan tanah yang ada sekarang, tetapi keinginan tersebut tidaklah pasti, maka keinginan inipun tidak dapat diperhitungkan.

Berdasarkan definisi tersebut diatas dan pengamatan penilai dan gambaran lokasi, terlihat wilayah ini masih diperbolehkan untuk industri ringan. Dan belum ada peraturan pemerintah yang membatasi hal tersebut serta industri yang disekitar lokasi masih beroperasi, lokasi serta status dari pemanfaatan tanah tersebut pendapat saya bahwa “**Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik dari tanah termaksud sebagaimana yang ada sekarang (Existing Use)** yaitu sebagai **Industri Pariwisata/Tempat Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol**”.

KESIMPULAN PENTING DALAM LAPORAN

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan serta metoda penilaian yang telah diuraikan, maka dapatlah disimpulkan bahwa "Nilai Wajar" dari masing-masing unit usaha secara satu kesatuan yang meliputi tanah, bangunan, mesin-mesin dan peralatan kantor (inventaris) serta sarana pelengkap sehingga dapat beroperasi secara maksimal adalah sebagai berikut :

Summary Land Valuation PT. Pembangunan Jaya Ancol

No.	Description	Volume		Unit Price (Rp.)	Depreciated Replacement Cost (Rp.)	Land Used
I	Area Rekreasi					
1	Dunia Fantasi	120,459.00	m ²	1,947,000.00	234,533,673,000.00	Recreation
2	Gelanggang Samudera Ancol	42,000.00	m ²	648,000.00	27,216,000,000.00	Recreation
3	Gelanggang Renang Ancol	56,400.00	m ²	724,000.00	40,833,600,000.00	Recreation
4	Pondok Puteri Duyung	56,000.00	m ²	973,000.00	54,488,000,000.00	Recreation
5	Pintu Gerbang, Taman & Pantai	402,700.00	m ²	451,000.00	181,617,700,000.00	Mixed Use
6	Pasar Seni	48,200.00	m ²	377,000.00	18,171,400,000.00	Recreation
7	Golf	362,500.00	m ²	100,000.00	36,250,000,000.00	Recreation
8	Marina	26,330.00	m ²	460,000.00	12,111,800,000.00	Recreation
9	Pantai Carnaval	113,951.00	m ²	1,000,000.00	113,951,000,000.00	Mixed Use
		1,228,540.00			719,173,173,000.00	
II	Property/Real Estate					
A	Ancol Timur					
a.	Kaveling Matang	54,228.41	m ²	3,100,000.00	168,108,071,000.00	Perumahan
b.	Tanah Sudah Di Develop	113,601.00	m ²	2,000,000.00	227,202,000,000.00	Commercial
c.	Tanah Mentah	228,526.00	m ²	1,000,000.00	228,526,000,000.00	Commercial
d.	Tanah Kantor Cordova	3,843.00	m ²	3,450,000.00	13,258,350,000.00	Perumahan
		400,198.41			637,094,421,000.00	
B	Ancol Barat					
a.	Kaveling Matang	8,252.15	m ²	3,200,000.00	26,406,880,000.00	Perumahan
b.	Tanah Sudah Di Develop	6,568.00	m ²	2,210,000.00	14,515,280,000.00	Commercial
c.	Tanah Mentah	5,644.00	m ²	1,000,000.00	5,644,000,000.00	Commercial
d.	Tanah Reklamasi					
-	Sedang Reklamasi	245,000.00	m ²	400,000.00	98,000,000,000.00	Mixed Use
		265,464.15			144,566,160,000.00	
C	Di Luar Ancol					
a.	Kaveling Matang	37,445.61	m ²	1,063,489.15	39,823,000,000.00	Perumahan
b.	Tanah Sudah Di Develop	-		-	-	
c.	Tanah Mentah	27,370.64	m ²	949,594.16	25,991,000,000.00	Perumahan
d.	Tanah Hotel Wisata Ancol	22,152.00	m ²	842,000.72	18,652,000,000.00	Perumahan
		86,968.25			84,466,000,000.00	
	Sub Total II (PT. PJA)	752,630.81			866,126,581,000.00	
III	PT. Seabreez Indonesia					
1	Tanah Matang	22,106.40	m ²	2,250,000.00	49,739,400,000.00	Commercial
2	Pulau Bidadari	63,623.00	m ²	165,000.00	10,497,795,000.00	Recreation
	Sub Total III (PT. Seabreez Ind.)	85,729.40			60,237,195,000.00	
	Grand Total (I+II+III)	2,066,900.21			1,645,536,949,000.00	

Summary Valuation Building & Facilities PT. Pembangunan Jaya Ancol

No.	Description	Volume	Unit Price (Rp.)	Depreciated Replacement Cost (Rp.)	Land Used
I	PT. Taman Implan Jaya Ancol				
1	Dunia Fantasi				
	a. Bangunan			37,676,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			416,624,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			6,815,000,000.00	
	Sub Total 1			481,115,000,000.00	
2	Gelanggang Samudera Ancol				
	a. Bangunan			9,995,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			8,090,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			4,274,300,000.00	
	Sub Total 2			22,359,300,000.00	
3	Gelanggang Renang Ancol				
	a. Bangunan			19,769,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			6,465,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			1,346,000,000.00	
	Sub Total 3			27,580,000,000.00	
4	Pondok Putri Duyung				
	a. Bangunan			23,923,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			6,211,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			1,886,000,000.00	
	Sub Total 4			32,020,000,000.00	
5	Pintu Gerbang, Taman & Pantal				
	a. Bangunan			6,172,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			7,519,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			27,755,000,000.00	
	Sub Total 5			41,446,000,000.00	
	Sub Total I (PT. TIJA)			584,520,300,000.00	
II	PT. Pembangunan Jaya Ancol				
1	Pasar Seni				
	a. Bangunan			2,574,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			475,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			623,000,000.00	
	Sub Total 1			3,672,000,000.00	
2	Golf				
	a. Bangunan			2,532,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			3,284,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			1,713,000,000.00	
	Sub Total 2			7,529,000,000.00	
3	Marina				
	a. Bangunan			1,211,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)			390,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap			2,013,000,000.00	
	Sub Total 3			3,614,000,000.00	

Summary Valuation Building & Facilities PT. Pembangunan Jaya Ancol

No.	Description	Volume		Unit Price (Rp.)	Depreciated Replacement Cost (Rp.)	Land Used
4	Hotel Wisata Ancol					
	a. Bangunan				1,119,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)				573,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap				211,000,000.00	
	Sub Total 4				1,903,000,000.00	
5	Property/Real Estate					
	Cordova Building					
	a. Bangunan	11,578.00	m ²		27,329,000,000.00	
	b. Inventaris (Mesin & Peralatan)				25,459,000,000.00	
	c. Sarana Pelengkap				391,680,000.00	
	Sub Total Cordova Building				53,179,680,000.00	
	Other Building					
	1. Puri Marina Ancol Barat	700.00	m ²	2,000,000.00	1,120,000,000.00	Rumah Tinggal
	2. Tugu Permai	53.00	m ²	1,300,000.00	65,455,000.00	Rumah Tinggal
	3. Town House I - Ancol Barat	955.00	m ²	3,000,000.00	2,721,750,000.00	Rumah Tinggal
	4. Club House	1.00	m ²	7,500,000,000.00	6,750,000,000.00	Club House
	Sub Total 5				10,657,205,000.00	
	Sub Total II (PT. PJA)				80,554,885,000.00	
III	PT. Seabreez Indonesia					
1	Kantor, Gudang, Kapal & Cottages					
	a. Bangunan (Kantor & Gudang)	9,113.00	m ²		3,105,900,000.00	
	b. Bangunan (Cottages)	3,580.00	m ²		2,167,140,000.00	
	c. Inventaris (Mesin & Peralatan)				685,000,000.00	
	d. Sarana Pelengkap				682,245,000.00	
	e. SPBU	1.00	unit		256,000,000.00	
	f. Kapal	9.00	unit		2,490,000,000.00	
	Sub Total III (PT. Seabreez Ind.)				9,386,285,000.00	
	Grand Total (I+II+III)				674,461,470,000.00	

Setelah melakukan analisa dan mempelajari secara seksama serta dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai dan tujuan penilaian, maka penilai berkesimpulan bahwa **Nilai Wajar Aktiva pertanggal 17 Maret 2004 adalah :**

2.320.000.000.000,-
Dua Trilyun Tiga Ratus Dua Puluh Milyar Rupiah

Dalam penugasan ini kami tidak melakukan penyelidikan yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, keuangan dan lain sebagainya atas aktiva tersebut dan tidak termasuk dalam tanggung jawab kami.

Kami memahami bahwa penyelidikan yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan aktiva telah dilakukan oleh Konsultan Hukum, sedangkan aspek keuangan dilakukan oleh Akuntan Publik yang ditunjuk sehubungan dengan tujuan IPO.

Dalam penilaian ini kami berasumsi bahwa semua aktiva termasuk dalam penilaian ditunjang oleh dokumen kepemilikan yang syah serta bebas dari sengketa dan hipotek.

Perlu diperhatikan bahwa laporan singkat ini harus dibaca dalam konteks laporan naratifnya

METODA PENILAIAN

Didalam penilaian dikenal adanya tiga macam pendekatan atau metoda penilaian yaitu : **Pendekatan Perbandingan data Pasar (Market Approach), Pendekatan Biaya (Cost Approach) dan Pendekatan Pendapatan (income Approach).**

Dalam penilaian aktiva berupa bangunan dan fasilitasnya kami hanya menggunakan satu pendekatan sesuai dengan kondisi aktiva yaitu Pendekatan Biaya (**Cost Approach**).

Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya dapat didefinisikan sebagai suatu pendekatan untuk mendapatkan indikasi nilai pasar dengan cara memperkirakan biaya yang dibutuhkan untuk memperoleh bangunan, mesin dan peralatan yang sama dengan tingkat harga yang berlaku sekarang (Reproduction of the building, machinery and equipment in new condition) dikurangi dengan perkiraan keusangan baik yang disebabkan oleh keusangan phisik, fungsi maupun ekonomis. Hasil pengurangan ini merupakan nilai wajar dari bangunan, mesin dan peralatan pada keadaan sekarang (depreciated value of building, machinery and equipment).

Pendekatan ini bilamana dihitung secara teliti dan cermat berdasarkan harga-harga yang berlaku saat ini, maka akan dapat menghasilkan nilai wajar yang akurat pula.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pendekatan ini dapat diterapkan guna mengetahui indikasi "Nilai Wajar" aktiva, khususnya untuk bangunan, inventaris berupa mesin dan peralatan serta sarana pelengkap lainnya.

Penerapan pendekatan penilaian

Proses penerapan pendekatan penilaian didalam laporan ini adalah sebagai berikut:

- **Pertama**, penilai anda akan mengestimasi biaya perolehan bangunan, inventaris termasuk mesin dan peralatan serta sarana pelengkap lainnya dalam keadaan baru (**Replacement Cost New**). Khusus untuk nilai pasar tanah akan diestimasi dengan menggunakan pendekatan land residual metode (harap lihat laporan tanah yang terpisah dari laporan ini), dalam hal ini replacement cost new adalah merupakan harga tertinggi yang dapat dicapai oleh properti tersebut. Sebab secara logika pembeli tidak akan membeli suatu aset lebih besar dari kondisi barunya.
- **Kedua**, penilai anda akan mengestimasi pengurangan nilai bangunan inventaris termasuk mesin dan peralatan serta sarana pelengkap lainnya yang disebabkan oleh kondisi fisik dan hubungannya dengan umur dalam jumlah persen (**Loss in value due to building physical deterioration**)
- **Ketiga**, penilai anda juga akan melihat dari segi desain dan layout dari properti untuk mengetahui ada tidaknya keusangan desain atau penggunaan yang secara ekonomis kurang tepat sehingga akan menimbulkan kerugian nilai karena fungsional (**Loss in value due to building functional obsolescence**)
- **Keempat**. Penilai anda juga akan melihat faktor-faktor luar yang berpengaruh seperti misalnya perubahan peruntukan atau perubahan peraturan pemerintah yang berhubungan dengan perijinan yang akan menimbulkan hilangnya pemanfaatan dari bangunan (**Loss in value due to building external factors**)
- **Kelima**. Nilai Perolehan baru dikurang dengan kerugian-kerugian yang berpengaruh diatas adalah sama dengan "**Nilai Wajar**" properti.

Metoda Penyisaan Tanah (Land Residual Method)

Metoda ini merupakan pendekatan umum yang diterapkan untuk menilai tanah yang telah dikembangkan, sedangkan data tanah dipasaran sudah tidak ditemukan.

Dasar penerapan metoda ini adalah:

1. Tanah dinilai sesuai penggunaan yang ada, sehingga tidak ada analisa pemanfaatan tertinggi dan terbaik (highest and Best use).
2. Data pembandingan tanah yang sebanding dan sejenis disekitar lokasi aktiva tidak dapat ditemukan.
3. Aktiva dalam kondisi usaha yang sedang berjalan (*on going concern*).

Dari uraian diatas, maka Taman Impian Jaya Ancol dapat dikatakan memenuhi persyaratan diatas. Sehingga pendekatan ini dapat diterapkan.

Penerapan Metode Penyisaan Tanah

Dalam penerapan penilaian dengan metoda penyisaan tanah, berikut ini adalah metoda penerapan dan asumsi-asumsi penting yang digunakan:

Pertama, Penilai akan memperkirakan besarnya pendapatan bersih yang dapat diharapkan dari usaha yang saat ini sedang berjalan.

Kedua, Penilai melakukan proses kapitalisasi dengan tingkat kapital yang sesuai untuk mendapatkan Nilai aset Properti secara keseluruhan (Tanah, bangunan dan sarana).

Ketiga, Penilai akan memperkirakan Nilai Wajar dari Bangunan berikut sarana dan peralatan (Fisik). Dalam penilaian ini Nilai Wajar Fisik (Bangunan, sarana dan peralatan) di hitung dalam laporan terpisah.

Akhirnya, Nilai Pasar properti secara keseluruhan dikurang dengan Nilai Wajar Bangunan berikut peralatan adalah merupakan Nilai Pasar Tanah sesuai penggunaan yang ada.

XVIII. ANGGARAN DASAR

NAMA DAN TEMPAT KEDUDUKAN

Pasal 1

1. Perseroan ini bernama perseroan terbatas: "PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk", (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disingkat dengan "Perseroan"), berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
2. Perseroan dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan Komisaris, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

JANGKA WAKTU BERDIRINYA PERSEROAN

Pasal 2

Perseroan didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas dan dimulai sejak tanggal 11 (sebelas) September 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua).

MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

Pasal 3

1. Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan jasa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan:
 - Bertindak sebagai pengembang;
 - Pemborongan pada umumnya (*general contractor*);
 - Pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*;
 - Pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara-dermaga;
 - Pemasangan instalasi-instalasi;
 - Konstruksi besi dan baja;
 - Pengembangan wilayah pemukiman;
 - Pemborongan bidang telekomunikasi;
 - Pembangunan lapangan golf;
 - b. Menjalankan usaha dibidang jasa:
 - Konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

MODAL

Pasal 4

1. Modal dasar Perseroan ini berjumlah Rp1.440.000.000.000,00 (satu triliun empat ratus empat puluh miliar Rupiah) terbagi atas 1 (satu) saham Seri A, 1 (satu) saham Seri B dan 2.879.999.998 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham Seri C, masing-masing saham dengan nilai nominal sebesar Rp500,00 (lima ratus Rupiah)
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan diambil bagian yaitu oleh:
 - a. PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA sebanyak 1 (satu) saham Seri A dan 575.999.999 (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) saham Seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp288.000.000.000,00 (dua ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah);
 - b. PT PEMBANGUNAN JAYA sebanyak 1 (satu) saham Seri B dan 143.999.999 (seratus empat puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan)

- puluh sembilan) saham Seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp72.000.000.000,00 (tujuh puluh dua miliar Rupiah); JUMLAH: 1 (satu) saham Seri A, 1 (satu) saham Seri B dan 719.999.998 (tujuh ratus sembilan belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham Seri C atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp360.000.000.000,00 (tiga ratus enam puluh miliar Rupiah).
3. 100% (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan tersebut di atas, atau seluruhnya berjumlah Rp360.000.000.000,00 (tiga ratus enam puluh miliar Rupiah) telah disetor penuh ke dalam kas Perseroan, dengan cara sebagai berikut :
 - a. sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah) merupakan setoran lama Perseroan;
 - b. sebesar Rp340.000.000.000,00 (tiga ratus empat puluh miliar Rupiah) dengan cara Kapitalisasi atas sebagian laba Perseroan untuk Tahun Buku 2003 (dua ribu tiga), satu dan lain berdasarkan Neraca Perseroan per 31 (tiga puluh satu) Desember 2003 (dua ribu tiga).
 4. Setiap pengeluaran saham-saham lebih lanjut hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan rapat Direksi dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang dimuat dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia, di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan, asal saja harga saham-saham yang dikeluarkan tersebut tidak dibawah harga pari.
 5. Jika saham-saham yang masih dalam simpanan hendak dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas kepada para pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan/atau Perseroan akan menerbitkan obligasi konversi dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis dengan itu, maka seluruh pemegang saham yang namanya telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan tersebut diberi kesempatan untuk membeli terlebih dahulu saham-saham dan/atau obligasi konversi dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis yang akan dikeluarkan tersebut dan masing-masing pemegang saham berhak membelinya menurut perbandingan jumlah saham-saham yang mereka miliki dengan penyeteroran tunai. Hak para pemegang saham untuk membeli terlebih dahulu tersebut dapat dijual dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan-peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan. Pengeluaran saham dengan cara penawaran umum terbatas dan/atau obligasi konversi dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, dengan syarat-syarat dan jangka waktu yang ditetapkan oleh rapat Direksi sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan. Mengenai keputusan pengeluaran saham dan/atau obligasi konversi dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis tersebut dengan cara penawaran umum terbatas, Direksi diwajibkan untuk mengumumkannya dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia, satu diantaranya berperedaran luas dan satu yang terbit di tempat kedudukan Perseroan. Apabila para pemegang saham tidak melaksanakan hak atas pembelian saham-saham dan/atau obligasi konversi dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis tersebut di atas yang ditawarkan kepada mereka dengan membayar secara tunai dan dengan ketentuan-ketentuan di atas, maka Direksi mempunyai kebebasan untuk mengeluarkan saham-saham dan/atau obligasi konversi dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis tersebut kepada para pemegang saham lain yang telah mengajukan permohonan beli yang lebih besar dari proporsi bagiannya, dan apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa yang tidak terjual, maka saham dan/atau obligasi konversi dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis tersebut dapat dijual oleh Perseroan kepada siapapun juga dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Direksi, satu dan lain dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang dimuat dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

6. Sebagai pengecualian terhadap ketentuan Pasal 4 ayat 5 tersebut, Perseroan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dapat mengeluarkan saham yang masih dalam simpanan tanpa melakukan penawaran umum terbatas kepada para pemegang saham, dengan ketentuan bahwa pengeluaran saham tersebut dilakukan dalam jumlah dan jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasar Modal Indonesia atau diatur dengan pengecualian yang mungkin diterima Perseroan dan saham tersebut dapat dijual oleh Perseroan kepada siapapun juga dengan harga dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Direksi asal saja harga tersebut tidak lebih rendah dari harga pari.
7. Dalam hal dilakukan peningkatan modal dasar, maka setiap penempatan saham-saham lebih lanjut hanya dapat dilakukan oleh Direksi pada waktu dan dengan syarat-syarat tertentu yang ditetapkan oleh rapat Direksi, dan rapat Direksi mana harus menentukan harga saham-saham yang akan dikeluarkan serta syarat-syarat lainnya yang dianggap perlu, tetapi tidak dengan harga di bawah pari, keputusan rapat Direksi tersebut harus pula mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham, satu dan lain dengan tidak mengurangi ijin dari pihak yang berwenang.

SAHAM **Pasal 5**

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama dan dikeluarkan atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang terdiri dari Saham Seri A yang hanya khusus dapat dimiliki oleh Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Saham Seri B yang hanya khusus dapat dimiliki oleh PT PEMBANGUNAN JAYA dan Saham Seri C yang dapat dimiliki oleh Masyarakat.
2. Dalam Anggaran Dasar yang dimaksud dengan "saham" ialah saham Seri A, saham Seri B dan Saham Seri C, yang dimaksud dengan "pemegang saham" ialah pemegang saham Seri A, pemegang saham Seri B dan pemegang Saham Seri C, kecuali apabila dengan tegas dinyatakan lain.
3. Sepanjang dalam Anggaran Dasar tidak ditetapkan lain, maka pemegang saham Seri A, pemegang saham Seri B dan pemegang Saham Seri C mempunyai hak yang sama.
4. Perseroan hanya mengakui seorang atau satu badan hukum sebagai pemilik dari satu saham.
5. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk seorang diantara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
6. Selama ketentuan dalam ayat 3 di atas belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
7. Seorang pemegang saham menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang undangan yang berlaku.
8. Untuk saham-saham Perseroan yang dicatatkan pada Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan-peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

SURAT SAHAM **Pasal 6**

1. Perseroan dapat memberikan bukti kepemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham perseroan dicatatkan.
2. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.

3. Pada surat saham sekurang-kurangnya harus dicantumkan:
 - a. Nama dan alamat pemegang saham;
 - b. Nomor surat saham beserta klasifikasi surat saham;
 - c. Tanggal pengeluaran surat saham;
 - d. Nilai nominal saham.
4. Pada surat kolektif saham sekurang-kurangnya harus dicantumkan:
 - a. Nama dan alamat pemegang saham;
 - b. Nomor surat kolektif saham beserta klasifikasi surat kolektif saham;
 - c. Tanggal pengeluaran surat kolektif saham;
 - d. Nilai nominal saham;
 - e. Jumlah saham.
5. Surat saham dan surat kolektif saham harus ditandatangani oleh atau tanda tangan yang dicetak langsung di atasnya dari Direktur Utama dan Komisaris Utama.

PENGGANTI SURAT SAHAM

Pasal 7

1. Dalam hal surat saham rusak atau tidak dapat dipakai lagi, penggantian surat saham tersebut dilakukan jika perseroan menerima bukti yang cukup bahwa:
 - a. surat saham tersebut rusak atau tidak dapat dipakai lagi;
 - b. pihak yang mengajukan permohonan tertulis penggantian surat saham adalah pemilik surat saham tersebut dan asli surat saham yang rusak atau tidak dapat dipakai lagi tersebut wajib dikembalikan dan dapat ditukar dengan surat saham baru yang nomornya sama dengan nomor surat saham aslinya.
2. Surat saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 kemudian dimusnahkan dan oleh Direksi dibuat berita acara untuk dilaporkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham berikutnya.
3. Apabila surat saham hilang atau rusak sama sekali maka atas permintaan pemegang saham secara tertulis kepada Direksi, Direksi akan mengeluarkan surat saham pengganti setelah menurut pendapat Direksi kehilangan itu cukup dibuktikan dan dengan jaminan yang dipandang perlu oleh Direksi untuk tiap peristiwa yang khusus. Pengeluaran surat saham pengganti untuk surat saham yang hilang atau rusak sama sekali wajib segera diumumkan oleh Direksi dengan iklan dalam 1 (satu) atau lebih surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional sedikitnya 30 (tiga puluh) hari sebelum pengeluaran surat saham pengganti itu, untuk saham-saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia, diumumkan dalam Bursa Efek di tempat dimana efek tersebut dicatatkan dalam waktu sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham dan sesuai dengan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.
4. Setelah pengganti surat saham tersebut dikeluarkan, maka asli surat saham tidak berlaku lagi terhadap Perseroan.
5. Semua biaya untuk pengeluaran pengganti surat saham itu ditanggung oleh pemegang saham atau pihak yang berkepentingan.
6. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis-mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham.

DAFTAR PEMEGANG SAHAM DAN DAFTAR KHUSUS

Pasal 8

1. Perseroan mengadakan dan menyimpan Daftar Pemegang saham dan Daftar Khusus di tempat kedudukan Perseroan.
2. Dalam Daftar Pemegang Saham itu dicatat:
 - a. nama dan alamat para pemegang saham;
 - b. jumlah, nomor dan tanggal perolehan surat saham atau surat kolektif saham serta klasifikasi yang dimiliki oleh para pemegang saham;

- c. nama dan alamat dari orang atau badan hukum yang mempunyai hak gadai atas saham dan tanggal perolehan hak gadai tersebut;
 - d. keterangan penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang; dan
 - e. keterangan lainnya yang dianggap perlu oleh Direksi.
3. Dalam Daftar Khusus dicatat keterangan mengenai kepemilikan saham anggota Direksi dan Komisaris beserta keluarganya dalam Perseroan dan/atau pada perseroan lain serta tanggal saham itu diperoleh.
 4. Pemegang Saham harus memberitahukan setiap perpindahan tempat tinggal dengan surat kepada Direksi Perseroan. Selama pemberitahuan itu belum dilakukan, maka segala panggilan dan pemberitahuan kepada pemegang saham adalah sah jika dialamatkan pada alamat pemegang saham yang paling akhir dicatat dalam Daftar Pemegang Saham. Setiap pencatatan-pencatatan dan atau perubahan perubahan pada Daftar Pemegang Saham harus ditandatangani atau disetujui secara tertulis oleh seorang anggota Direksi dan seorang anggota Komisaris. Setiap pendaftaran atau pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham termasuk pencatatan mengenai penjualan, pemindahtanganan, gadai yang menyangkut saham-saham Perseroan atau hak-hak atau kepentingan atas saham, harus dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar ini, dengan tidak mengurangi ijin-ijin pihak yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tidak mengurangi ketentuan ketentuan pada Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham itu dicatatkan.
 5. Direksi berkewajiban untuk menyimpan dan memelihara Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebaik-baiknya.
 6. Setiap pemegang saham berhak melihat Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus di tempat dan pada waktu jam kerja kantor Perseroan atau kantor Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan.
 7. Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang berlaku, hanya pemegang saham yang namanya dicatat sesuai klasifikasi saham masing-masing dalam Daftar Pemegang Saham adalah pemegang saham yang sah dari Perseroan dan berhak untuk melakukan semua hak yang diberikan kepada pemegang saham berdasarkan peraturan perundang-undangan serta anggaran dasar ini.
 8. Direksi Perseroan dapat menunjuk dan memberi wewenang kepada Biro Administrasi Efek untuk melaksanakan pencatatan saham dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus.
 9. Pendaftaran atau pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham termasuk pencatatan mengenai suatu penjualan, pemindah-tanganan, pengagunan, gadai, cession yang menyangkut saham-saham Perseroan atau hak-hak atau kepentingan kepentingan atas saham-saham dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan surat kepada Direksi atau pihak yang ditunjuk oleh Direksi sesuai dengan anggaran dasar ini dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 10. Untuk saham-saham yang tercatat di Bursa Efek berlaku ketentuan-ketentuan Bursa Efek di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.

PENITIPAN KOLEKTIF

Pasal 9

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan segenap pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
2. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut.
3. Apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan

Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut.

4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan.
5. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan.
6. Pemegang rekening yang tercatat dalam rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek berhak untuk memperoleh konfirmasi tertulis sebagai tanda bukti pencatatan dalam rekening Efek pada Penitipan Kolektif tersebut.
7. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham yang dikeluarkan Perseroan dari jenis dan klasifikasi yang sama adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain.
8. Perseroan wajib menolak mencatat mutasi saham dari semula atas nama Pemegang Saham menjadi atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagai penyelenggara Penitipan Kolektif, berkenaan dengan saham yang semula dilaporkan hilang atau musnah, kecuali pemegang saham yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan atau jaminan yang cukup bahwa pihaknya adalah benar benar sebagai pemegang saham dan saham tersebut adalah benar hilang atau musnah.
9. Perseroan wajib menolak mencatat mutasi saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminan, diletakkan dalam sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana.
10. Pemegang rekening yang sahamnya termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham dari Perseroan, sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya sebagaimana yang ternyata dari nota pencatatan saham yang dikeluarkan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek, yang ditandatangani oleh Direksi Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dengan ketentuan nota pencatatan saham yang dikeluarkan Bank Kustodian atau Perusahaan Efek harus turut ditandatangani oleh Direksi Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagai bukti pengesahan dan tanda tangan Direksi tersebut dapat pula dikuasakan oleh kuasa yang sah dari Direksi tersebut. Pemegang rekening efek yang berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham adalah pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum panggilan Rapat Umum Pemegang Saham. Lembaga Penyimpanan atau Penyelesaian atau Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar nama pemegang rekening Efek kepada Perseroan untuk didaftarkan dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan yang khusus disediakan Rapat Umum Pemegang Saham dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum Rapat Umum Pemegang Saham.

12. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut.
13. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
14. Batas waktu penentuan pemegang rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar nama pemegang rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.

PEMINDAHAN HAK ATAS SAHAM

Pasal 10

1. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik semula yang terdaftar dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemilik baru telah tercatat dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi ijin-ijin dari pihak yang berwenang dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan pada Bursa Efek di Indonesia dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
2. Semua pemindahan hak atas saham-saham harus dibuktikan dengan suatu dokumen yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan hak dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan. Dokumen pemindahan hak atas saham harus memenuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta peraturan-peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
3. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan, apabila cara-cara yang disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan ini tidak dipenuhi, atau apabila salah satu syarat dalam ijin yang diberikan kepada Perseroan oleh pihak yang berwenang atau hal lain yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang tidak terpenuhi.
4. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, maka mereka wajib mengirim pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi Perseroan. Mengenai saham-saham Perseroan yang tercatat pada Bursa-bursa Efek di Indonesia, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak harus sesuai dengan peraturan-peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
5. Pendaftaran pemindahan hak atas saham tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu dari tanggal diumumkannya panggilan-panggilan untuk Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan atau Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sampai dengan tanggal penutupan rapat-rapat tersebut.
6. Orang yang mendapat hak atas saham sebagai akibat kematian seorang pemegang saham atau karena suatu alasan lain yang menyebabkan pemilikan suatu saham beralih menurut

hukum, dengan mengajukan bukti-bukti hak sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftar sebagai pemegang saham. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti-bukti hak itu, tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar ini serta dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang berlaku di Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

7. Pemindehan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening Efek satu ke rekening Efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.
8. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran pemindahan hak atas saham harus berlaku pula terhadap setiap pemindahan hak menurut ayat 6 Pasal 10 ini.
9. Dalam rangka menetapkan nama-nama pemegang saham yang berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham, Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan harus ditutup pada 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pengumuman pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham dimaksud.
10. Untuk pemindahan saham-saham yang tercatat di Bursa Efek berlaku ketentuan-ketentuan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan di bidang Pasar Modal, kecuali untuk hak atas saham Seri A dan hak atas Saham Seri B tidak dapat dipindahkan kepada siapapun juga.

DIREKSI **Pasal 11**

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri dari sekurangnya 2 (dua) orang Direktur yang salah seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Direktur Utama.
2. Yang boleh diangkat sebagai anggota Direksi adalah orang-perseorangan, yang memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemegang saham Seri B berhak mencalonkan Direktur Utama dan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang Direktur, sedangkan pemegang saham Seri A berhak mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang Direktur. Pencalonan tersebut mengikat Rapat Umum Pemegang Saham.
3. Para anggota Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham, masing-masing untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.
4. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.
5. Rapat Umum Pemegang Saham dapat mengangkat orang lain guna menggantikan anggota Direksi yang telah berakhir masa jabatannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat 7 atau bilamana ada suatu lowongan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang telah berakhir masa jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Direksi lain yang menjabat.
6. Seorang anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai niatnya itu sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelumnya. Seorang anggota Direksi yang mengundurkan diri baru bebas dari tanggung jawabnya, setelah Rapat Umum Pemegang Saham memutuskan demikian.
7. Masa jabatan anggota Direksi dengan sendirinya berakhir, apabila anggota Direksi tersebut:
 - a. tidak diangkat kembali setelah masa jabatannya berakhir; atau
 - b. dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
 - c. dilarang untuk menjadi anggota Direksi karena ketentuan suatu peraturan perundangan yang berlaku; atau

- d. diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham; atau
 - e. mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat 6; atau
 - f. meninggal dunia.
8. Gaji, uang jasa dan tunjangan lainnya (jika ada) dari para anggota Direksi dari waktu ke waktu harus ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan wewenang tersebut oleh Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilimpahkan kepada Komisaris.
 9. Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota Direksi lowong, Rapat Umum Pemegang Saham harus diadakan dalam waktu selambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terjadinya lowongan itu, untuk mengisi lowongan tersebut dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong maka dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak terjadinya lowongan itu harus diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengangkat Direksi baru dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Komisaris.
 10. Dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal berlakunya pengangkatan mereka masing-masing, setiap anggota Direksi harus memberitahukan Perseroan setiap alamat mereka masing-masing secara tertulis, kepada alamat mana pemberitahuan dan surat-menyurat lainnya dari Perseroan harus dikirimkan dan setiap anggota Direksi harus memberitahukan Perseroan setiap perubahan alamat mereka masing-masing; sampai pemberitahuan tersebut telah diterima sebagaimana mestinya oleh Perseroan, alamat anggota Direksi yang diberitahukan kepada Perseroan atau, jika tidak ada pemberitahuan diberikan, alamat yang diketahui Perseroan, harus dipergunakan untuk semua surat menyurat dan pemberitahuan yang dikirim kepada anggota Direksi tersebut.

TUGAS DAN WEWENANG DIREKSI

Pasal 12

1. Direksi bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugasnya untuk kepentingan Perseroan dalam mencapai maksud dan tujuannya.
2. Setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugasnya dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar ini.
3. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai pengurusan maupun pemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk:
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di bank-bank);
 - b. membeli, menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan perusahaan-perusahaan atau memberati harta kekayaan Perseroan;
 - c. mengikat Perseroan sebagai penjamin;
 - d. mendirikan suatu usaha baru;harus mendapat persetujuan dari atau surat-surat yang bersangkutan turut ditandatangani oleh Komisaris.
4. Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan hutang seluruh atau lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh jumlah harta kekayaan Perseroan, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain, harus mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dihadiri oleh para pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang mewakili sekurang-kurangnya 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan dan keputusan tersebut harus disetujui oleh sekurang-kurangnya 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam rapat tersebut;

- b. dalam hal korum sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas tidak tercapai, maka dalam Rapat Umum Pemegang Saham kedua, keputusan sah apabila dihadiri oleh para pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan dan keputusan tersebut harus disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam rapat tersebut; dan
- c. dalam hal sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, korum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham ditetapkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Baepem).
5. Perbuatan hukum untuk mengalihkan atau menjadikan sebagai jaminan utang atau melepaskan hak atas harta kekayaan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 wajib pula diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar di tempat kedudukan Perseroan selambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak dilakukan perbuatan hukum tersebut.
6.
 - a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
 - b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka 3 (tiga) orang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
7. Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan yang diatur dalam surat kuasa.
8. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan wewenang tersebut oleh Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilimpahkan kepada Komisaris.
9. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh Komisaris.

RAPAT DIREKSI

Pasal 13

1. Rapat Direksi dapat diadakan setiap waktu bilamana dipandang perlu oleh seorang atau lebih anggota Direksi atau atas permintaan tertulis dari seorang atau lebih anggota Komisaris atau atas permintaan tertulis 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.
2. Panggilan Rapat Direksi dilakukan oleh anggota Direksi yang berhak mewakili Direksi menurut ketentuan Pasal 12 Anggaran Dasar ini.
3. Panggilan Rapat Direksi harus disampaikan dengan surat tercatat atau dengan surat yang disampaikan langsung kepada setiap anggota Direksi dengan mendapat tanda terima selambatnya 7 (tujuh) hari sebelum rapat diadakan, dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat.
4. Panggilan rapat itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
5. Rapat Direksi diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha Perseroan. Apabila semua anggota Direksi hadir atau diwakili, panggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Direksi dapat diadakan dimanapun juga dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
6. Rapat Direksi dipimpin oleh Direktur Utama dalam hal Direktur Utama tidak dapat hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat Direksi akan dipimpin oleh seorang anggota Direksi yang dipilih oleh dan dari anggota Direksi yang hadir.

7. Seorang anggota Direksi dapat diwakili dalam Rapat Direksi hanya oleh anggota Direksi lainnya berdasarkan surat kuasa.
8. Rapat Direksi adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila lebih dari 1/2 (satu per dua) dari jumlah anggota Direksi hadir atau diwakili dalam Rapat.
9. Keputusan Rapat Direksi harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam Rapat.
10. Apabila suara yang setuju dan yang tidak setuju berimbang maka Ketua Rapat Direksi yang akan menentukan.
11.
 - a. Setiap anggota Direksi yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Direksi lain yang diwakilinya.
 - b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tandatangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan secara lisan, kecuali Ketua Rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari yang hadir.
 - c. Suara blanko dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.
12. Berita Acara Rapat Direksi harus dibuat oleh seorang yang hadir dalam rapat yang ditunjuk oleh Ketua Rapat dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan salah seorang anggota Direksi atau oleh salah seorang wakil atau kuasa dari anggota Direksi yang ditunjuk untuk maksud tersebut pada Rapat bersangkutan guna memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut; Berita Acara Rapat Direksi yang dibuat dan ditandatangani menurut ketentuan ayat ini merupakan bukti yang sah baik untuk para anggota Direksi maupun untuk pihak lain mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat yang bersangkutan; Apabila Berita Acara Direksi dibuat oleh Notaris, tanda tangan demikian tidak disyaratkan.
13. Direksi dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Direksi, dengan ketentuan semua anggota Direksi telah diberi tahu secara tertulis dan semua anggota Direksi memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Direksi.

KOMISARIS

Pasal 14

1. Komisaris terdiri dari sekurangnyanya 2 (dua) orang Komisaris yang salah seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Komisaris Utama.
2. Yang boleh diangkat sebagai anggota Komisaris adalah orang-perseorangan, yang memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemegang saham Seri A berhak mencalonkan sebanyak-banyaknya 4 (empat) orang anggota Komisaris, termasuk seorang diantaranya Komisaris Utama, sedangkan pemegang saham Seri B berhak mencalonkan 1 (satu) orang Komisaris lainnya. Pencalonan tersebut mengikat Rapat Umum Pemegang Saham.
3. Anggota Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham, masing-masing untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.
4. Anggota Komisaris yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali.
5. Rapat Umum Pemegang Saham dapat mengangkat orang lain guna menggantikan anggota Komisaris yang telah berakhir masa jabatannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 ayat 7 atau bilamana ada suatu lowongan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Komisaris yang telah berakhir masa jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Komisaris lain yang menjabat.
6. Seorang anggota Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai niatnya itu sekurang-kurangnya

- 30 (tiga puluh) hari sebelumnya. Seorang anggota Komisaris yang mengundurkan diri baru bebas dari tanggung jawabnya, setelah Rapat Umum Pemegang Saham memutuskan demikian.
7. Masa jabatan anggota Komisaris dengan sendirinya berakhir, apabila anggota Komisaris tersebut:
 - a. tidak diangkat kembali setelah masa jabatannya berakhir; atau
 - b. dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
 - c. dilarang untuk menjadi anggota Komisaris karena ketentuan suatu peraturan perundangan yang berlaku; atau
 - d. diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham; atau
 - e. mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat 6; atau
 - f. meninggal dunia.
 8. Gaji, uang jasa dan tunjangan lainnya (jika ada) dari para anggota Komisaris dari waktu ke waktu harus ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan wewenang tersebut oleh Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilimpahkan kepada Komisaris.
 9. Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota Komisaris lowong, Rapat Umum Pemegang Saham harus diadakan dalam waktu selambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terjadinya lowongan itu, untuk mengisi lowongan tersebut dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3.
 10. Dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal berlakunya pengangkatan mereka masing-masing, setiap anggota Komisaris harus memberitahukan Perseroan setiap alamat mereka masing-masing secara tertulis, kepada alamat mana pemberitahuan dan surat-menyurat lainnya dari Perseroan harus dikirimkan dan setiap anggota Komisaris harus memberitahukan Perseroan setiap perubahan alamat mereka masing-masing; sampai pemberitahuan tersebut telah diterima sebagaimana mestinya oleh Perseroan, alamat anggota Komisaris yang diberitahukan kepada Perseroan atau, jika tidak ada pemberitahuan diberikan, alamat yang diketahui Perseroan, harus dipergunakan untuk semua surat menyurat dan pemberitahuan yang dikirim kepada anggota Komisaris tersebut.

TUGAS DAN WEWENANG KOMISARIS **Pasal 15**

1. Komisaris melakukan pengawasan atas kebijaksanaan Direksi dalam menjalankan Perseroan serta memberikan nasehat kepada Direksi.
2. Komisaris baik bersama-sama maupun sendiri sendiri setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi.
3. Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh Komisaris.
4. Komisaris Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Komisaris dalam hal Komisaris Utama tidak hadir, berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka 4 (empat) orang Komisaris secara bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Komisaris.
5. Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi, apabila anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Pemberhentian sementara itu harus diberitahukan kepada yang bersangkutan, disertai alasannya.
7. Dalam jangka waktu selambatnya 30 (tiga puluh) hari sesudah pemberhentian sementara itu, Komisaris diwajibkan untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham yang akan

memutuskan apakah anggota Direksi yang bersangkutan akan diberhentikan seterusnya atau dikembalikan kepada kedudukannya semula, sedangkan anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir guna membela diri.

8. Rapat tersebut dalam ayat 7 Pasal ini dipimpin oleh Komisaris Utama, dan apabila Komisaris Utama tidak hadir, oleh salah seorang anggota Komisaris lainnya dan apabila tidak ada seorangpun anggota Komisaris yang hadir, maka Rapat dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang ditunjuk dari dan oleh pemegang saham yang hadir dalam rapat tersebut. Ketidakhadiran tersebut tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain.
9. Apabila Rapat Umum Pemegang Saham tersebut tidak diadakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 5 di atas, maka pemberhentian sementara itu menjadi batal demi hukum, dan yang bersangkutan berhak menjabat kembali jabatannya semula.
10. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan. Dalam hal demikian Komisaris berhak untuk memberikan kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih diantara mereka atas tanggungan mereka bersama.

RAPAT KOMISARIS Pasal 16

1. Rapat Komisaris dapat diadakan setiap waktu bilamana dianggap perlu oleh seorang atau lebih anggota Komisaris atau atas permintaan tertulis seorang atau lebih anggota Direksi atau atas permintaan dari 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili sekurang kurangnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang sah.
2. Panggilan Rapat Komisaris dilakukan oleh anggota Komisaris yang berhak mewakili Komisaris menurut ketentuan Pasal 15 Anggaran Dasar ini.
3. Panggilan Rapat Komisaris harus disampaikan dengan surat tercatat atau dengan surat yang disampaikan langsung kepada setiap anggota Komisaris dengan mendapat tanda terima selambatnya 7 (tujuh) hari sebelum rapat diadakan, dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan itu.
4. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat Rapat.
5. Rapat Komisaris diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha Perseroan. Apabila semua anggota Komisaris hadir atau diwakili, panggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Komisaris dapat diadakan dimanapun juga dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
6. Rapat Komisaris dipimpin oleh Komisaris Utama, dalam hal Komisaris Utama tidak dapat hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat Komisaris akan dipimpin oleh seorang anggota Komisaris yang dipilih oleh dan dari anggota Komisaris yang hadir.
7. Seorang anggota Komisaris dapat diwakili dalam Rapat Komisaris hanya oleh anggota Komisaris lainnya berdasarkan surat kuasa.
8. Rapat Komisaris adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila lebih dari 1/2 (satu per dua) dari jumlah anggota Komisaris hadir atau diwakili dalam rapat.
9. Keputusan Rapat Komisaris harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam rapat.
10. Apabila suara yang setuju dan tidak setuju berimbang, maka Ketua Rapat Komisaris yang akan menentukan.
11. a. Setiap anggota Komisaris yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Komisaris lain yang diwakilinya.

- b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tanda tangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan dengan lisan, kecuali Ketua Rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari yang hadir.
 - c. Suara blanko dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.
12. Berita Acara Rapat Komisaris harus dibuat oleh seorang yang hadir dalam rapat yang ditunjuk oleh Ketua Rapat dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan salah seorang anggota Komisaris atau oleh salah seorang wakil atau kuasa dari anggota Komisaris yang ditunjuk untuk maksud tersebut pada rapat yang bersangkutan untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut; Berita Acara Rapat Komisaris yang dibuat dan ditandatangani menurut ketentuan Pasal 16 ayat 12 ini merupakan bukti yang sah, baik untuk para anggota Komisaris maupun pihak lain mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Komisaris yang bersangkutan. Apabila Berita Acara Rapat Komisaris dibuat oleh Notaris, tanda tangan demikian tidak disyaratkan.
 13. Komisaris dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Komisaris, dengan ketentuan semua anggota Komisaris telah diberitahu secara tertulis dan semua anggota Komisaris memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian, mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Komisaris.

TAHUN BUKU Pasal 17

1. Tahun buku Perseroan berjalan dari tanggal (satu) Januari sampai dengan tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember. Pada akhir bulan Desember tiap tahun, buku Perseroan ditutup.
2. Dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah buku Perseroan ditutup, Direksi menyusun laporan tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ditandatangani oleh semua anggota Direksi dan Komisaris untuk diajukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan. Neraca dan perhitungan laba rugi dan bagian-bagian lain laporan keuangan setelah diperiksa (diaudit) oleh Akuntan Publik yang ditunjuk oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham harus ditandatangani oleh semua Direksi dan Komisaris. Dalam hal ada anggota Direksi atau Komisaris tidak menandatangani laporan tersebut harus disebutkan alasannya secara tertulis. Laporan Tahunan berikut Neraca dan Perhitungan Laba Rugi tersebut harus sudah disediakan di kantor Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat - belas) hari sebelum tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diselenggarakan, agar dapat diperiksa oleh para pemegang saham.
3. Direksi wajib menyerahkan perhitungan tahunan Perseroan kepada Akuntan Publik yang ditunjuk oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk diperiksa. Laporan atas hasil pemeriksaan Akuntan Publik tersebut disampaikan secara tertulis kepada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.
4. Perseroan wajib mengumumkan Neraca dan Perhitungan Laba/Rugi dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia satu diantaranya berperedaran nasional selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah tahun buku berakhir.
5. Selain itu Direksi wajib mengikuti semua kewajiban-kewajiban di bidang laporan keuangan dan penyampaian laporan keuangan yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM Pasal 18

1. Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan adalah :
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Anggaran Dasar.

- b. Rapat Umum Pemegang Saham lainnya dalam Anggaran Dasar selanjutnya disebut Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yaitu semua Rapat Umum Pemegang Saham yang diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan.
2. Istilah Rapat Umum Pemegang Saham dalam Anggaran Dasar ini berarti keduanya, yaitu Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN

Pasal 19

1. Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
2. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan :
 - a. Direksi mengajukan perhitungan tahunan yang terdiri dari neraca dan perhitungan laba rugi dari tahun buku yang baru berlalu yang telah diperiksa (diaudit) oleh Akuntan Publik serta penjelasan atas dokumen tersebut untuk mendapatkan pengesahan rapat.
 - b. Direksi mengajukan laporan tahunan mengenai keadaan dan jalannya Perseroan, hasil yang telah dicapai, perkiraan mengenai perkembangan Perseroan di masa yang akan datang, kegiatan utama Perseroan dan perubahannya selama tahun buku serta rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan Perseroan untuk mendapatkan persetujuan rapat.
 - c. Diputuskan penggunaan laba Perseroan.
 - d. Penunjukkan Akuntan Publik untuk mengaudit buku Perseroan yang sedang berjalan.
 - e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang telah diajukan dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.
3. Persetujuan Laporan Tahunan dan pengesahan perhitungan tahunan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam perhitungan tahunan.
4. Apabila Direksi atau Komisaris lalai untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan pada waktu yang telah ditentukan maka 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama sama mewakili sekurang-kurangnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan berhak memanggil sendiri Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan atas biaya Perseroan setelah mendapat izin dari Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Pasal 20

1. Direksi atau Komisaris berwenang menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
2. Direksi atau Komisaris wajib memanggil dan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa atas permintaan tertulis dari 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili sekurang-kurangnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan. Permintaan tertulis tersebut harus disampaikan secara tercatat dengan menyebutkan hal-hal yang hendak dibicarakan disertai alasannya.
3. Apabila Direksi atau Komisaris lalai untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 pasal ini setelah lewat waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat permintaan itu diterima maka pemegang saham yang bersangkutan berhak memanggil sendiri rapat atas biaya Perseroan setelah mendapat izin dari Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan.

4. Pelaksanaan rapat sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini harus memperhatikan penetapan Pengadilan Negeri yang memberi izin tersebut.

TEMPAT DAN PEMANGGILAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Pasal 21

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar Perseroan, Rapat Umum Pemegang Saham diadakan di tempat kedudukan hukum Perseroan atau di tempat Perseroan menjalankan kegiatan usahanya atau di tempat kedudukan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran dasar ini.
2. Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum panggilan Rapat Umum Pemegang Saham, pihak yang berhak untuk melakukan panggilan harus memberitahukan kepada para pemegang saham dengan cara memasang iklan dalam 2 (dua) surat kabar/harian berbahasa Indonesia, yang 1 (satu) diantaranya mempunyai peredaran dalam Wilayah Negara Republik Indonesia dan 1 (satu) lainnya yang terbit di tempat kedudukan Perseroan, sebagaimana ditentukan oleh Direksi, bahwa akan diadakan Rapat Umum Pemegang Saham.
3. Panggilan untuk Rapat Umum Pemegang Saham harus dilakukan kepada para pemegang saham dengan iklan dalam 2 (dua) surat kabar/harian berbahasa Indonesia, yang 1 (satu) diantaranya mempunyai peredaran dalam Wilayah Negara Republik Indonesia dan yang 1 (satu) lainnya yang terbit di tempat kedudukan Perseroan, sebagaimana ditentukan oleh Direksi atau Komisaris. Panggilan untuk Rapat Umum Pemegang Saham harus dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum tanggal Rapat Umum Pemegang Saham, dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat. Jika setelah diadakan Rapat Umum Pemegang Saham perlu diadakan Rapat Umum Pemegang Saham kedua dan selanjutnya, maka harus diadakan panggilan untuk Rapat Umum Pemegang Saham kedua dan selanjutnya dengan cara yang sama sebagaimana tersebut dalam alinea pertama ayat ini.
4. Panggilan harus memuat tempat, tanggal dan waktu maupun acara rapat dan panggilan untuk Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan harus disertai pemberitahuan bahwa laporan tahunan berikut neraca dan perhitungan laba rugi tahun buku yang baru berlalu tersedia untuk diperiksa oleh para pemegang saham di kantor pusat Perseroan sejak tanggal panggilan yang dimaksud dalam ayat 3 Pasal 21 ini dan bahwa salinan-salinan laporan tahunan berikut neraca dan perhitungan laba rugi tahun buku yang baru berlalu dapat diperoleh dari Perseroan atas permintaan tertulis para pemegang saham, permintaan mana harus diterima di kantor pusat Perseroan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan bersangkutan diselenggarakan. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini, panggilan harus dilakukan oleh Direksi atau Komisaris menurut cara yang ditentukan dalam Anggaran Dasar ini.
5. Usul-usul para pemegang saham harus dimasukkan dalam acara Rapat Umum Pemegang Saham apabila:
 - a. usul tersebut telah diajukan secara tertulis kepada Direksi oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang sekurang-kurangnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan;
 - b. usul tersebut telah diterima paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum panggilan untuk rapat yang bersangkutan dikeluarkan; dan
 - c. menurut pendapat Direksi usul tersebut dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan, dengan mengingat ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini.
6. Apabila semua pemegang saham hadir dan/atau diwakili dalam Rapat Umum Pemegang Saham, pemberitahuan dan panggilan terlebih dahulu tidak disyaratkan dan Rapat Umum Pemegang Saham tersebut dapat diadakan di tempat kedudukan Perseroan dan/atau di tempat kedudukan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.

**PIMPINAN DAN BERITA ACARA
RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM
Pasal 22**

1. Apabila dalam Anggaran Dasar ini tidak ditentukan lain, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh Komisaris Utama. Komisaris Utama dapat mendelegasikan wewenangnya tersebut kepada salah seorang anggota Komisaris lainnya atau Direktur Utama atau anggota Direksi. Dalam hal Komisaris Utama berhalangan karena sebab apapun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga dan Komisaris Utama tidak mendelegasikan wewenangnya tersebut, maka rapat dipimpin oleh salah seorang anggota Komisaris, dalam hal seluruh anggota Komisaris tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, rapat dipimpin oleh Direktur Utama, dalam hal Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, rapat dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi, dalam hal semua anggota Direksi tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, rapat dipimpin oleh dan dari antara para pemegang saham yang hadir dalam rapat.
2. Dalam hal Komisaris Utama mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham, maka rapat dipimpin oleh salah seorang Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Apabila seluruh anggota Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka rapat dipimpin oleh Direktur Utama yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Apabila Direktur Utama mempunyai benturan kepentingan, maka rapat dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Apabila semua anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka rapat dipimpin oleh salah seorang pemegang saham yang tidak mempunyai benturan kepentingan ("pemegang saham independen") yang ditunjuk oleh pemegang saham independen lainnya yang hadir dalam rapat.
3. Ketua rapat berhak meminta kepada mereka yang hadir pada rapat untuk membuktikan hak mereka untuk menghadiri rapat yang bersangkutan. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham dibuat Berita Acara Rapat oleh Notaris. Berita Acara Rapat tersebut menjadi bukti yang sah terhadap semua pemegang saham dan pihak yang terjadi dalam rapat,

**KORUM, HAK SUARA DAN KEPUTUSAN
Pasal 23**

1. a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki/mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini.
 - b. Dalam hal korum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 a Pasal ini tidak tercapai, maka diadakan pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham kedua, tanpa didahului dengan pemberitahuan rapat.
 - c. Panggilan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 b Pasal ini harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum rapat diselenggarakan tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal rapat.
 - d. Rapat kedua diselenggarakan paling cepat 10(sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari terhitung sejak rapat pertama.
 - e. Rapat kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki/mewakili sekurang kurangnya 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.

- f. Dalam hal korum rapat kedua sebagaimana dimaksud dalam huruf e di atas tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, korum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham ditetapkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam).
2. Pemegang saham dapat diwakili oleh pemegang saham lain atau orang lain dengan surat kuasa.
3. Ketua Rapat berhak meminta agar surat kuasa untuk mewakili pemegang saham diperlihatkan kepadanya pada waktu rapat diadakan.
4. Dalam rapat, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
5. Anggota Direksi, anggota Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa pemegang saham dalam rapat, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa pemegang saham dalam rapat tidak dihitung dalam pemungutan suara.
6. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain dengan lisan, kecuali jika Ketua Rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari pemegang saham yang hadir dalam rapat.
7. Suara blanko atau suara yang tidak sah dianggap tidak ada dan tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan dalam rapat.
8. Semua keputusan yang diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh suara yang dikeluarkan dengan sah dalam rapat, kecuali apabila dalam Anggaran Dasar ini ditentukan lain. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka usul ditolak.
9.
 - a. Dalam hal Perseroan bermaksud untuk melakukan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka transaksi tersebut wajib mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dimana pemegang saham independen diberi hak untuk mengambil keputusan menurut tata cara dan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
 - b. Rapat Umum Pemegang Saham untuk memutuskan hal-hal yang mempunyai benturan kepentingan diselenggarakan dengan ketentuan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham tersebut dihadiri/diwakili oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen.
 - c. Dalam hal korum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat 9.b di atas tidak tercapai, maka dapat diadakan rapat kedua dengan ketentuan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham tersebut harus dihadiri/diwakili oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir, sedangkan mengenai jangka waktu panggilan dan penyelenggaraan Rapat adalah sesuai ketentuan ayat 1.c dan 1.d Pasal 23 Anggaran Dasar ini.
 - d. Dalam hal korum sebagaimana dimaksud dalam ayat 3.c Pasal ini tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, korum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan Rapat ditetapkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam);
 - e. Pemegang saham yang mempunyai benturan kepentingan dalam rapat tersebut dianggap telah memberikan keputusan yang sama dengan keputusan yang disetujui oleh pemegang saham independen yang tidak mempunyai benturan kepentingan.
10. Pemegang saham juga dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat tanpa mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan ketentuan semua pemegang saham

telah diberitahu secara tertulis dan semua pemegang saham memberikan persetujuan mengenai usul yang secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Pemegang Saham.

PENGUNAAN LABA **Pasal 24**

1. Rapat Direksi harus mengajukan usul kepada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan mengenai penggunaan dan/atau pembagian keuntungan yang belum dibagi yang tercantum dalam neraca dan perhitungan laba/rugi yang diajukan untuk mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, dalam usul mana dapat dinyatakan berapa keuntungan yang belum dibagi tersebut dapat disisihkan untuk dana cadangan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 25 di bawah ini serta usul mengenai besarnya jumlah dividen yang mungkin dibagikan, satu dan lain dengan tidak hak dari Rapat Umum Pemegang Saham untuk memutuskan lain.
2. Dividen hanya dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, dalam keputusan mana juga harus waktu, cara pembayaran dan bentuk dividen, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan. Dividen untuk saham dibayarkan kepada orang atas nama siapa saham itu tercatat dalam Daftar Pemegang Saham, pada tanggal yang ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang memutuskan mengenai pembagian dividen. Hari pembayaran harus diumumkan oleh Direksi kepada pemegang saham.
3. Dalam hal Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tidak menentukan penggunaan lain, maka laba bersih setelah dikurangi dengan dana cadangan yang diwajibkan oleh undang-undang dan Anggaran Dasar dibagi sebagai dividen.
4. Berdasarkan keputusan Rapat Direksi, Direksi dapat membagi dividen sementara, jika keadaan keuangan Perseroan memungkinkan, dengan ketentuan bahwa dividen sementara tersebut harus diperhitungkan dengan dividen yang dibagikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan pada tahun yang bersangkutan yang diambil sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar ini, memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
5. Apabila perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba/rugi dan dalam tahun buku selanjutnya Perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang tercatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba/rugi itu belum sama sekali tertutup.
6. Laba yang dibagikan sebagai dividen yang tidak diambil dalam waktu 5 (lima) tahun setelah disediakan untuk dibayarkan, dimasukkan ke dalam dana cadangan yang khusus diperuntukkan untuk itu. Dividen dalam dana cadangan khusus tersebut, diambil oleh pemegang saham yang berhak sebelum lewatnya jangka waktu 5 (lima) tahun, menyampaikan bukti haknya atas dividen tersebut yang dapat diterima oleh Direksi Perseroan. Dividen yang tidak diambil setelah lewat waktu tersebut menjadi milik Perseroan.

PENGUNAAN DANA CADANGAN **Pasal 25**

1. Bagian dari laba yang disediakan untuk dana cadangan ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dana cadangan sampai dengan jumlah sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari modal yang ditempatkan hanya digunakan untuk menutup kerugian yang diderita oleh Perseroan.
3. Apabila jumlah dana cadangan telah melebihi jumlah sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) tersebut, maka Rapat Umum Pemegang Saham dapat memutuskan agar jumlah dari dana cadangan yang telah melebihi jumlah sebagaimana ditentukan ayat 2 digunakan bagi keperluan Perseroan.
4. Direksi harus mengelola dana cadangan agar dana cadangan tersebut memperoleh laba, dengan cara yang dianggap baik olehnya dengan persetujuan Komisaris dan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

Pasal 26

1. Perubahan Anggaran Dasar ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, yang dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang memiliki/mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan tersebut disetujui oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam rapat tersebut. Perubahan Anggaran Dasar tersebut harus dibuat dengan akta Notaris dan dalam bahasa Indonesia.
2. Perubahan ketentuan Anggaran Dasar yang menyangkut perubahan nama, maksud dan tujuan kegiatan usaha, jangka waktu berdirinya Perseroan, besarnya modal dasar, pengurangan modal yang ditempatkan dan disetor dan perubahan status Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka atau sebaliknya, wajib mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
3. Perubahan Anggaran Dasar selain yang menyangkut hal-hal yang tersebut dalam ayat 2 Pasal ini cukup dilaporkan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tentang perubahan tersebut serta didaftarkan dalam Wajib Daftar Perusahaan.
4. Apabila dalam rapat yang dimaksud dalam ayat 1 korum yang ditentukan tidak tercapai, maka paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah rapat pertama itu, dapat diselenggarakan rapat kedua, dengan syarat dan acara yang sama seperti yang diperlukan untuk rapat pertama, kecuali mengenai jangka waktu panggilan harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum rapat kedua tersebut, tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal rapat dan dalam Rapat Umum Pemegang Saham kedua keputusan sah apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki/mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah suara dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh suara terbanyak dari jumlah suara tersebut.
5. Dalam hal korum rapat kedua sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 Pasal ini tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, korum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham ditetapkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam).
6. Keputusan perubahan Anggaran Dasar mengenai pengurangan modal harus diberitahukan secara tertulis kepada semua kreditur Perseroan dan diumumkan oleh Direksi dalam surat kabar/harian berbahasa Indonesia yang terbit atau beredar secara luas di tempat kedudukan Perseroan dan dalam Berita Negara Republik Indonesia selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal keputusan tentang pengurangan modal tersebut.

PENGABUNGAN, PELEBURAN DAN PENGAMBILALIHAN
Pasal 27

1. a. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka penggabungan, peleburan, pengambilalihan, hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki/mewakili sekurang-kurangnya 3/4 (tiga per empat) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan tersebut harus disetujui oleh sekurang-kurangnya 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam rapat tersebut.
 - b. Dalam hal korum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1.a di atas tidak tercapai, maka dapat diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham kedua. Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasanya yang sah yang memiliki/mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan tersebut harus disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam rapat tersebut.
 - c. Dalam hal korum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1.b di atas tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, korum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham ditetapkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam).
2. Direksi wajib mengumumkan dalam 2 (dua) surat kabar/harian berbahasa Indonesia, yang salah satunya terbit atau beredar di tempat kedudukan/tempat kegiatan usaha Perseroan dan yang lain berperedaran nasional mengenai rencana penggabungan, peleburan dan pengambilalihan Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham.

PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI
Pasal 28

1. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka pembubaran Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh pemegang saham atau kuasa mereka yang sah yang memiliki/mewakili sekurang-kurangnya 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan tersebut harus disetujui oleh sekurang-kurangnya 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam rapat tersebut.
2. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berakhirnya jangka waktu berdirinya atau dibubarkan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh likuidator. Dalam kejadian likuidasi, para likuidator diwajibkan menambahkan nama Perseroan dengan perkataan "dalam likuidasi".
3. a. Dalam hal korum untuk Rapat sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini di atas tidak tercapai, maka dapat diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham kedua. Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah yang memiliki/mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan tersebut harus disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam rapat tersebut.
- b. Dalam hal korum sebagaimana dimaksud ayat 3.a Pasal ini tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, korum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham ditetapkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam).

4. Direksi bertindak sebagai likuidator apabila dalam keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 tidak menunjuk likuidator. Sisa dari perhitungan likuidasi, setelah dibayarkan segala hutang dan kewajiban Perseroan akan dipergunakan untuk membayar segala saham Perseroan, seberapa mungkin jumlah harga yang tertulis di surat saham. Jika masih ada sisa hasil likuidasi tersebut, maka sisanya akan dibagi menurut keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.
5. Upah bagi para likuidator ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham atau penetapan pengadilan.
6. Likuidator wajib mendaftarkan dalam Wajib Daftar Perusahaan, mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan dalam 2 (dua) surat kabar/harian yang berbahasa Indonesia yang salah satunya terbit/beredar di tempat kedudukan/tempat kegiatan usaha Perseroan dan yang lain berperedaran nasional serta memberitahukan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak Perseroan dibubarkan.
7. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta pendirian beserta pengubahannya dikemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.

PERATURAN PENUTUP

Pasal 29

Segala sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, maka Rapat Umum Pemegang Saham yang akan memutuskan.

XIX. PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

1. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham (selanjutnya disebut "FPPS") dan Prospektus ini. Pemesanan pembelian saham dapat dilakukan dengan menggunakan FPPS baik asli maupun fotokopi yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang dapat diperoleh pada Para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan yang namanya tercantum pada Bab XX dalam Prospektus ini mengenai Penyebarluasan Prospektus dan FPPS. FPPS dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani.

Setiap pemesan saham harus telah memiliki rekening efek pada perusahaan efek/bank kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

2. Pemesan yang Berhak

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah Perorangan dan/atau Lembaga/Badan Usaha sebagaimana diatur dalam UU Pasar Modal, serta Peraturan No.IX.A.7 yang merupakan Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No.Kep-48/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum, yang telah diperbaharui dengan lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No.Kep-45/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000.

3. Jumlah Pesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yang berjumlah 500 (lima ratus) saham dan selanjutnya dalam kelipatan 500 (lima ratus) saham.

4. Pendaftaran Efek Ke Dalam Penitipan Kolektif

Seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran umum telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI pada tanggal 30 April 2004.

- A. Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum ini dalam bentuk Surat Saham, saham akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal 1 Juli 2004.
 2. Sebelum saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini dicatatkan di Bursa Efek, pemesan akan memperoleh konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan ("FKP").
 3. KSEI, Perusahaan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas saham yang tercatat dalam rekening efek.

4. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar rekening efek di KSEI.
 5. Pemegang saham yang tercatat dalam rekening efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lain yang melekat pada saham.
 6. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui rekening efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
 7. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, Pemegang Saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk.
 8. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek.
 9. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk surat saham selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
 10. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan saham tersebut.
- B. Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk menyelesaikan transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Selama masa penawaran, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja umum yang berlaku pada kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjual dimana FPPS diperoleh.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) formulir dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi Badan Hukum) dan melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan. Bagi pemesan asing, disamping melampirkan fotokopi paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri/domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah pesanan.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Para Penjamin Emisi Efek, Agen Penjualan dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan saham tidak terpenuhi.

6. Masa Penawaran

Masa penawaran akan dimulai pada tanggal 25 Juni 2004 dan ditutup pada tanggal 29 Juni 2004 mulai jam 9.00 WIB sampai dengan jam 16.00 WIB. Namun demikian jika jumlah keseluruhan saham yang dipesan telah melebihi dari jumlah saham yang ditawarkan maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada BAPEPAM, dapat mempersingkat Masa Penawaran dengan ketentuan Masa Penawaran tersebut tidak kurang dari 3 (tiga) hari kerja.

7. Tanggal Penjatahan

Tanggal penjatahan dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan adalah tanggal 1 Juli 2004.

8. Pemesanan Pembelian Saham Secara Khusus

Pemesanan pembelian saham secara khusus oleh para karyawan Perseroan dengan harga penawaran dapat diajukan langsung kepada Perseroan selama Masa Penawaran sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan tanpa melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan dengan jumlah, dan porsi tersebut akan diambil oleh karyawan Perseroan.

9. Syarat Pembayaran

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Agen Penjualan pada waktu FPPS diajukan. Semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada:

Bank Mega
KCP Jakarta Hasanudin
Atas nama: PT Danareksa Sekuritas
No. Rekening: 10230011001660

Pembayaran dapat menggunakan cek, bilyet giro, dan alat pembayaran perbankan lainnya yang harus dilampirkan pada saat melaksanakan pemesanan saham

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggungan Pemesan. Semua cek dan bilyet giro bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau bilyet giro ditolak oleh Bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan otomatis dianggap batal. Untuk pembayaran pemesanan pembelian saham secara khusus, pembayaran dilakukan langsung kepada Perseroan. Untuk pembayaran yang dilakukan melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPSS-nya.

10. Bukti Tanda Terima

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan FPPS, akan menyerahkan kembali kepada Pemesan, tembusan dari FPPS lembar ke-5 (lima) sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham ini bukan merupakan agunan dipenuhinya pemesanan. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham tersebut harus disimpan untuk kelak diserahkan kembali pada saat pengembalian uang pemesanan dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesanan pembelian saham secara khusus, Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

11. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi efek selaku Manajer Penjatahan dengan sistim kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat ("Pooling") dan Penjatahan Pasti ("Fixed Allotment") sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum, yang merupakan lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No. Kep-45/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000 serta peraturan perundangan lain termasuk bidang Pasar Modal yang berlaku.

Adapun sistim penjatahan yang akan dilakukan adalah sistim kombinasi yaitu penjatahan pasti (*fixed allotment*) dan penjatahan terpusat (*pooling*), dimana penjatahan pasti dibatasi hingga jumlah maksimum 95% (sembilan puluh lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, sisanya sebesar 5% (lima persen) akan dilakukan dengan penjatahan terpusat.

i. Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Dalam hal Penjatahan terhadap suatu Penawaran Umum dilaksanakan dengan menggunakan sistem penjatahan pasti, maka penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum;
- b. Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Para Penjamin Emisi Efek, Agen Penjual Efek atau Pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang membeli atau memiliki saham untuk rekening mereka sendiri; dan
- c. Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Para Penjamin Emisi Efek, Agen Penjual Efek, atau Pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual saham yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan kontrak Penjaminan Emisi Efek, kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa saham tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.

ii. Penjatahan Terpusat (Pooling)

Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah saham yang ditawarkan, maka Manajer Penjatahan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa saham sebagai berikut:

- a. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham yang mempunyai hubungan istimewa yang merupakan direktur, komisaris, karyawan atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan atau pihak lain yang mempunyai hubungan istimewa dengan semua pihak dimaksud sehubungan dengan Penawaran Umum ini, dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka pemesan yang tidak dikecualikan itu akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan.
- b. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham yang mempunyai hubungan istimewa dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu akan dialokasikan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. Prioritas dapat diberikan kepada para pemesan yang menjadi pegawai Perseroan, sampai dengan jumlah maksimum 10% (sepuluh persen) dari jumlah Penawaran Umum;

2. Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan saham di Bursa, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek dimana saham tersebut akan dicatatkan; dan
3. Apabila masih terdapat sisa saham, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada para pemesan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

iii. Penjatahan bagi Pihak Yang Mempunyai Hubungan Istimewa

Jika para pemesan karyawan Perseroan dan pemesan yang tidak mempunyai hubungan istimewa telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan yang mempunyai hubungan istimewa.

12. Pembatalan Penawaran Umum

Sebelum penutupan masa penawaran, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek mempunyai hak untuk membatalkan Penawaran Umum ini berdasarkan pasal-pasal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

13. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan saham atau dalam hal terjadi pembatalan Penawaran Umum, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah tanggal akhir Penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Pengembalian uang yang melampaui 2 (dua) hari kerja setelah tanggal akhir penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum, maka pengembalian uang pemesanan tersebut akan disertai bunga untuk setiap hari keterlambatan yang akan ditentukan dalam addendum/perubahan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang dihitung secara pro rata setiap hari keterlambatan.

Pembayaran dapat diberikan dengan surat perintah pembayaran yang ditujukan kepada pemesan yang mengajukan FPPS, langsung oleh pemodal di kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau kantor yang ditunjuk oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, kantor Penjamin Emisi Efek atau kantor Agen Penjualan dimana FPPS diajukan dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bagi pemesan khusus, pengembalian uang diatur dan dilakukan oleh Perseroan.

14. Penyerahan Formulir Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Pembelian Saham

Distribusi Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham kepada masing-masing rekening efek pemesan saham pada Para Penjamin Emisi Efek dan Agen Penjualan dimana FPPS yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pencatatan. Formulir Konfirmasi Penjatahan atas distribusi saham tersebut dapat diambil dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham.

15. Lain-lain

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menerima atau menolak Pemesanan Pembelian Saham secara keseluruhan atau sebagian. Pemesanan berganda yang diajukan lebih dari satu formulir akan diperlakukan sebagai 1 (satu) pemesanan untuk keperluan penjatahan.

Sejalan dengan ketentuan dalam Keputusan Ketua BAPEPAM No.Kep-45/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000 Pasal 7 ayat b, setiap pihak dilarang baik langsung maupun tidak langsung untuk mengajukan lebih dari 1 (satu) pemesanan untuk setiap Penawaran Umum. Dalam hal terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan lebih dari 1 (satu) pemesanan, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek dapat membatalkan pemesanan tersebut.

Para Penjamin Emisi Efek, Agen Penjual dan pihak terafiliasi dilarang untuk membeli atau memiliki saham untuk rekening sendiri apabila terjadi kelebihan permintaan beli. Pihak-pihak terafiliasi hanya diperkenankan untuk membeli dan memiliki saham apabila terdapat sisa saham yang tidak dipesan oleh pihak yang tidak terafiliasi baik asing maupun lokal. Tata cara pengalokasian dilakukan secara proporsional. Semua pihak dilarang mengalihkan saham sebelum saham-saham dicatatkan di Bursa.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Para Penjamin Emisi Efek, Agen Penjual Efek atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual efek yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa efek tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.

XX. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus serta FPPS dapat diperoleh pada kantor para Penjamin Emisi Efek serta Agen Penjualan yang ditunjuk yaitu perantara pedagang efek yang terdaftar sebagai anggota Bursa Efek di Indonesia. Penjamin Emisi Efek dan Agen Penjual yang dimaksud adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT DANAREKSA SEKURITAS

Gedung Danareksa
Jl. Medan Merdeka Selatan 14
Jakarta 10110
Telp. : (021) 350-9888 (Hunting)
Fax. : (021) 350-1817

PENJAMIN EMISI EFEK

PT Alpha Sekuritas Indonesia
Bapindo Plaza, Citibank Tower Lt.14
Jl. Jend. Sudirman Kav.54-55
Jakarta 12190
Telp. 527 5636
Fax. 527 5573

PT Bahana Securities
Graha Niaga Lt.18
Jl. Jend. Sudirman Kav.58
Jakarta 12190
Telp. 250 5080
Fax. 250 5070, 250 5071

PT Bapindo Bumi Sekuritas
Gedung Patra Jasa, Lt.11
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.32-34
Jakarta 12950
Telp. 525 0346
Fax. 525 1583

PT BNI Securities
BNI Building Lt.27
Jl. Jend. Sudirman Kav.1
Jakarta 10220
Telp. 570 1205, 573 9779
Fax. 570 3535

PT CIMB Niaga Securities
Graha Niaga, Lt.12
Jl. Jend. Sudirman Kav.58
Jakarta 12190
Telp. 250 5717
Fax.250 5708

PT Ciptadana Sekuritas
Gedung Citra Graha Lt.8
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.35-36
Jakarta 12950
Telp. 523 2500
Fax. 252 4323

PT Danasakti Securities
Jl. Tanah Abang III No.6
Jakarta 10160
Telp. 231 2345
Fax. 231 4880

PT Danpac Sekuritas
Panin Bank Centre Lt.12
Jl. Jend. Sudirman, Senayan
Jakarta 10270
Telp. 720 1010
Fax. 720 8729

PT Dongsuh Kobilindo Securities
Graha Irama Building, Lt. 6 Unit 6-D
Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-1, Kav.1-2
Jakarta 12950
Telp. 526 1326
Fax. 526 1320

PT Investindo Nusantara Sekuritas
Plaza Bapindo Citibank Tower, Lt.10
Jl. Jend. Sudirman Kav.54-55
Jakarta 12190
Telp. 526 6818
Fax: 526 6838

PT Makinta Securities
Permata Bank Tower I Lt.3
Jl. Jend. Sudirman Kav.27
Jakarta 12920
Telp. 250 6630
Fax. 250 6632

PT Minna Padi Investama
Plaza Lippo Lt.11
Jl. Jend. Sudirman Kav.25
Jakarta 12920
Telp. 525 5555
Fax. 527 1527

PT Mitra Investdana Sekurindo
Gedung Wirausaha Lt.4
Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C-5
Jakarta 12940
Telp. 521 3739
Fax. 522 9081

PT Nusadana Capital Indonesia
Ratu Plaza Lt.18
Jl. Jend. Sudirman Kav.9
Jakarta 10270
Telp. 720 4530
Fax. 720 4528

PT Rifan Financindo Sekuritas
Wisma GKBI, Lt.6
Jl. Jend. Sudirman Kav.28
Jakarta 10210
Telp. 570 3223
Fax. 570 3257 - 570 3258

PT Sinarmas Sekuritas
BII Plaza Tower III Lt.5
Jl. M.H. Thamrin No.51
Jakarta 10350
Telp. 392 5550
Fax. 392 5540, 835 3911

AGEN PENJUAL**PT Antaboga Delta Sekuritas Indonesia**

Jl. Wolter Mongonsidi No.88 L
Kebayoran Baru
Jakarta 12170
Telp. 7278 7631
Fax. 7278 7632

PT Anugerah Securindo Indah

Komplek Ruko Cempaka Mas
Blok M1/48, Cempaka Putih
Jakarta 10640
Telp. 4280 0433
Fax. 4280 0432

PT Artadwipa Persada

Menara Sudirman Lt.7 Suite C
Jl. Jend. Sudirman Kav.60
Jakarta 12190
Telp. 522 5103
Fax. 522 6887

PT Asjaya Indosurya Securities

Menara Bank Danamon, Lt.28
Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E IV/6
Mega Kuningan, Jakarta 12950
Telp: 5799 2188
Fax: 5799 2138

PT Bali Securities

Permata Bank Tower I Lt.2
Jl. Jend. Sudirman Kav.27
Jakarta 12920
Telp. 523 7815
Fax. 250 0638

PT Brent Securities

Plaza Bapindo, Mandiri Tower Lt.19
Jl. Jend. Sudirman Kav.54-55
Jakarta 12190
Telp. 526 6628
Fax. 527 7259

PT Caturpilar Investama

Wisma Caturpilar
Jl. Pluit Kencana Raya No.79 B-C-D
Jakarta 14450
Telp. 6660 2882
Fax. 6660 2872

PT Eficorp Sekuritas

Jl. Mega Kuningan Lot.5.1
Lt.22 Suites 2201-2204
Kawasan Mega Kuningan
Jakarta 12950
Telp. 576 1541-44
Fax. 576 1540

PT Harita Kencana Securities

Panin Bank Building Lt.6
Jl. Jend. Sudirman, Senayan
Jakarta 10270
Telp. 573 5610
Fax. 573 5611

PT Inter-Pacific Securities

Wisma Metropolitan II, Lt.9
Jl. Jend. Sudirman Kav.31
Jakarta 12920
Telp: 571 0675
Fax: 570 5395

PT Jalurwahana Artha

Wisma Nugra Santana Lt.3
Jl. Jend. Sudirman Kav.7-8
Jakarta 10120
Telp.570 3830, 571 1731
Fax. 571 1732

PT Panca Global Securities

Gedung BEJ Tower 1 Lt.1
Suite 1706 A
Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53
Jakarta 12190
Telp. 515 5456
Fax. 515 5466

PT Panin Sekuritas

Gedung BEJ Tower 1 Suite 1205
Jl. Jend. Sudirman Kav.52 – 53
Jakarta 12190
Telp. 515 3055
Fax. 515 3061

PT Primasia Securities

Wisma Argo Manunggal Lt.6
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.22
Jakarta 12930
Telp. 252 0032, 252 0117, 252 0085
Fax. 252 0127

PT Sakura Sekuritas

Wisma Dharmala Sakti Lt.2
Jl. Jend. Sudirman Kav.32
Jakarta 10220
Telp. 573 9808, 573 9810
Fax. 574 5926

PT Sekuritas Indo Pasifik Investasi

Graha Niaga Lt.11
Jl. Jend. Sudirman Kav.58
Jakarta 12190
Telp. 250 5828, 250 5230
Fax. 250 5226

GERAI PENAWARAN UMUM

Semanggi Expo
Kawasan Niaga Terpadu Sudirman Lot.8
Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53
Jakarta 12190