



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

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir
pada Tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

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

Daftar Isi

Halaman

Surat Pernyataan Direksi

**Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir
pada Tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)**

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- | | |
|---|--|
| 1. Nama | : Winarto |
| Alamat kantor | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara |
| Nomor Telepon | : (021) 6453456-6454567 |
| Alamat domisili sesuai KTP
atau kartu identitas lain | : Komp. Diskum AD Blok B No. 26
RT/RW 001/012
Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara
Jakarta Timur |
| Jabatan | : Direktur Utama |
| 2. Nama | : Daniel Nainggolan |
| Alamat kantor | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara |
| Nomor Telepon | : (021) 6453456-6454567 |
| Alamat domisili sesuai KTP
atau kartu identitas lain | : Jl. Cereme 38 Cilandak RT/RW 005/003
Kel. Cilandak Barat Kec. Cilandak
Jakarta Selatan |
| Jabatan | : Direktur |

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 21 Oktober 2025

Direktur Utama

Direktur



The block contains two signatures and a central stamp. On the left is the signature of Winarto. In the center is a pink rectangular stamp with the text 'PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk', 'METERAN TEMPEL', and a serial number '865E3ANX071742728'. On the right is the signature of Daniel Nainggolan.

(Winarto)

(Daniel Nainggolan)

Handwritten signature or mark.

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

Tanggal 30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	30 September 2025	31 Desember 2024
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3, 39, 43	135.198	292.786
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 39, 43	172	1.318
Pihak Ketiga	4, 43	30.333	38.113
Piutang Lain-lain			
Pihak Berelasi	5, 43	500	500
Pihak Ketiga		7.777	6.951
Persediaan	6	6.615	7.203
Uang Muka	7	5.245	3.032
Pajak Dibayar di Muka	8.a	57.738	37.937
Biaya Dibayar di Muka	10	29.363	2.673
Aset Lain-lain	19	7.807	3.953
Jumlah Aset Lancar		280.748	394.466
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Pajak Tangguhan	8.d	845	845
Investasi pada Ventura Bersama	11	6.362	6.798
Investasi pada Entitas Asosiasi	12	26.261	24.850
Investasi Jangka Panjang Lainnya	13, 43	68.721	68.721
Aset Real Estat	14	279.397	277.767
Properti Investasi	15	193.389	198.912
Aset Tetap	16	2.484.932	2.521.179
Aset Hak Guna	17	60.480	66.130
Aset Takberwujud	18	27.394	25.014
Aset Lain-lain	19	8.393	7.047
Jumlah Aset Tidak Lancar		3.156.174	3.197.263
JUMLAH ASET		3.436.922	3.591.729

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

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
Tanggal 30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	30 September 2025	31 Desember 2024
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19, 39, 43	840	840
Pihak Ketiga	19	6.486	15.586
Utang Lain-lain - Pihak Ketiga	21	8.468	12.525
Utang Pajak	8.b	13.731	64.619
Beban Akrua dan Provisi	22, 43	165.754	173.098
Liabilitas Jangka Panjang yang			
Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Bank	23, 43	24.852	244.775
Liabilitas Sewa	17	7.913	5.317
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	114.426	52.790
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		342.469	569.550
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi			
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Bank	23, 43	73.126	--
Utang Obligasi	24, 43	565.975	564.980
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	272.774	306.980
Liabilitas Sewa	17	77.902	84.498
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	162.307	155.728
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26	16.142	13.843
Liabilitas Imbalan Kerja	27	172.564	162.273
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.340.791	1.288.302
JUMLAH LIABILITAS		1.683.260	1.857.852
EKUITAS			
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA			
PEMILIK ENTITAS INDUK			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998			
saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal			
masing-masing Rp500 (Rupiah penuh) per saham serta 5.759.999.996 saham			
seri C dengan nilai nominal Rp250 (Rupiah penuh) per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar			
1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B			
dan 1.599.999.996 saham seri C	28	400.000	400.000
Tambahan Modal Disetor	29	40.404	40.404
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		46.588	44.810
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.442.692	1.424.245
Penghasilan Komprehensif Lain	13	(197.586)	(197.586)
Komponen Ekuitas Lainnya		2.427	2.427
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan		1.734.525	1.714.300
kepada Pemilik Entitas Induk			
Kepentingan Nonpengendali	30	19.137	19.577
JUMLAH EKUITAS		1.753.662	1.733.877
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3.436.922	3.591.729

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

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	30 September	
		2025	2024
PENDAPATAN USAHA	31, 39	798.529	881.446
Beban Pokok Pendapatan	32	(22.335)	(29.654)
Beban Langsung	32	(417.699)	(413.451)
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		(440.034)	(443.105)
LABA BRUTO		358.495	438.341
Pendapatan Bunga		8.572	14.211
Pendapatan Lainnya	34	28.380	12.903
Beban Umum dan Administrasi	33	(187.511)	(183.772)
Beban Penjualan	33	(23.956)	(24.637)
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih		6	(329)
Beban Lain-lain	35	(19.697)	(18.327)
Jumlah Beban Usaha		(194.206)	(199.951)
LABA USAHA		164.289	238.390
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	12	663	734
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama	11	(437)	(326)
Beban Keuangan	36	(56.473)	(76.357)
Beban Pajak Final	9	(20.096)	(19.027)
LABA SEBELUM PAJAK		87.946	143.414
Beban Pajak Penghasilan	8.c	(29.761)	(43.479)
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		58.185	99.935
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		58.185	99.935
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		58.625	100.595
Kepentingan Nonpengendali	30	(440)	(660)
JUMLAH		58.185	99.935
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		58.625	100.324
Kepentingan Nonpengendali	30	(440)	(389)
JUMLAH		58.185	99.935
LABA PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)	37	37	63

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

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

Untuk Periode September Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk										
Catatan	Modal Disetor	Tambahkan Modal Disetor		Saldo Laba		Penghasilan Komprehensif Lain	Komponen Ekuitas Lainnya	Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
		Agio Saham	Selisih antara Aset dan Liabilitas	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)					
Saldo per 31 Desember 2023	400.000	36.709	3.695	42.458	1.299.242	(137.371)	2.427	1.647.160	21.080	1.668.240
Pembentukan Cadangan Umum	38	--	--	2.352	(2.352)	--	--	--	--	--
Dividen	38	--	--	--	(51.200)	--	--	(51.200)	--	(51.200)
Laba Bersih Periode Berjalan		--	--	--	100.595	--	--	100.595	(660)	99.935
Saldo per 30 September 2024	--	36.709	3.695	44.810	1.346.285	(137.371)	2.427	1.696.555	20.420	1.716.975
Cadangan Umum	38	--	--	2.352	(2.352)	--	--	--	--	--
Dividen	38	--	--	--	(51.200)	--	--	(51.200)	--	(51.200)
Laba Bersih Tahun Berjalan		--	--	--	177.791	--	--	177.791	(1.505)	176.286
Kerugian Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	--	764	(60.215)	--	(59.451)	2	(59.449)
Saldo per 31 Desember 2024	400.000	36.709	3.695	44.810	1.424.245	(197.586)	2.427	1.714.300	19.577	1.733.877
Cadangan Umum	38	--	--	1.778	(1.778)	--	--	--	--	--
Dividen	38	--	--	--	(38.400)	--	--	(38.400)	--	(38.400)
Rugi Bersih Periode Berjalan		--	--	--	58.625	--	--	58.625	(440)	58.185
Saldo per 30 September 2025	400.000	36.709	3.695	46.588	1.442.692	(197.586)	2.427	1.734.525	19.137	1.753.662

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

		30 September	
Catatan		2025	2024
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan		834.059	922.364
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(456.794)	(459.425)
Pembayaran kepada Karyawan		(169.865)	(167.256)
Kas Dihasilkan dari Operasi		207.400	295.683
Pendapatan Bunga		8.572	14.211
Penerimaan Klaim Asuransi		69	2.533
Pembayaran Pajak		(45.964)	(150.556)
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(56.473)	(76.357)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		113.604	85.514
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan Dividen dari Entitas Asosiasi	12	--	21.876
Perolehan Aset Tetap	16	(65.889)	(123.916)
Perolehan Aset Takberwujud	18	(7.901)	(5.482)
Penempatan Investasi pada Entitas Asosiasi	16	(750)	--
Penarikan Dana Dibatasi Penggunaannya - Bersih	18, 45	1.985	5.926
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(72.555)	(101.596)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran Liabilitas Sewa	17	(8.219)	(8.570)
Penerimaan Utang Bank	23	100.000	100.000
Pembayaran Utang Bank	23	(250.000)	(516.000)
Pembayaran Provisi Bank	23	(2.018)	--
Penerimaan Utang Obligasi	23	--	501.689
Pembayaran Utang Obligasi	24	--	(149.600)
Pembayaran Penerbitan Utang Obligasi	24	--	(2.668)
Pembayaran Dividen	38	(38.400)	(51.200)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		(198.637)	(126.349)
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(157.588)	(142.431)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		292.786	411.446
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		135.198	269.015

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

1. Umum

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris pengganti Achmad Abid, S.H., Notaris di Jakarta, yang kemudian telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 134 tanggal 8 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01. TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran Dasar tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan, sebagaimana perubahan terakhir dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. No. 56 tanggal 25 April 2025, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, Tbk. No. AHU-0030431.AH.01.02. tanggal 9 Mei 2025.

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

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

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

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

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

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

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

1.b. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 41 tanggal 19 September 2025 dan Akta No. 36 tanggal 14 Desember 2024 dari Notaris Aulia Taufani S.H., susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Komisaris Utama :	Irfan Setiাপুত্রা *)	Sofyan A. Djalil *)
Komisaris :	Suharini Eliawati	Yohannes Henky Wijaya
	Lies Hartono	Suhardi Alius
	Sutiyoso	--
	Trisni Puspitaningtyas	--

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
 30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

		30 September 2025	31 Desember 2024
Direktur Utama	:	Winarto	Winarto
Direktur	:	Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastiyo Syahmudrian Lubis	Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastiyo --

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 001/KOM-PJA/V/2025 dan nomor 001/KOM-PJA/III/2023, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

		30 September 2025	31 Desember 2024
Ketua	:	Irfan Setiaputra	Sofyan A. Djalil
Anggota	:	Teti Eko Pratiwi Loso Judijanto Buntoro	Teti Eko Pratiwi Loso Judijanto --

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

		30 September 2025 dan 31 Desember 2025
Sekretaris Perusahaan	:	Agung Praptono

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

		30 September 2025	31 Desember 2024
Ketua	:	Dimas Fallony	Farida Kusuma R

Jumlah karyawan per 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah 595 dan 572 karyawan (tidak diaudit).

1.c. Entitas Anak

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

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	30 September 2025		31 Desember 2024	
					Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih	Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	2.865.659	102.250	2.885.349	263.145
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	38.388	(3.509)	41.262	(1.377)
PT Jaya Ancol (PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	13.200	287	12.379	311
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	27.314	(1.490)	24.870	(4.614)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	12.126	367	11.750	346

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	30 September 2025		31 Desember 2024	
					Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih	Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih
PT Taman Impian (TI)								
	Jakarta	Pariwisata	2012	100	11.307	203	10.839	(8)
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	Jakarta	Jasa Konsultan	2012	100	425	(29)	454	(43)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

PT Taman Impian Jaya Ancol ("PT TIJA")

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

Berdasarkan Akta No. 53 tanggal 20 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, pemegang saham PT TIJA menyetujui untuk menerbitkan 1.179 lembar saham baru nilai nominal seluruhnya senilai Rp117.937, dan sehubungan dengan hal tersebut maka modal ditempatkan dan disetor akan berubah dari sebesar Rp5.721 menjadi Rp6.700. Akta perubahan ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHUAH. 01.03-0440151 Tahun 2021 tanggal 24 Agustus 2021.

Modal dasar PT TIJA sebesar Rp689.998 ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 6.899 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 (Rupiah penuh) per saham, dengan komposisi sebagai berikut:

- Perusahaan memiliki 99,9999976% atau sebanyak 6.899. saham dengan nilai sebesar Rp689.998.
- PT Pembangunan Jaya memiliki 0,0000024% atau sebanyak 168 saham dengan nilai sebesar Rp16.800 (Rupiah penuh).

PT Seabreez Indonesia ("PT SBI")

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

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 13 Januari 2022 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham PT SI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dengan menerbitkan 844.214 lembar saham baru dengan nominal seluruhnya sebesar Rp21.105, yang diambil bagian oleh:

- Perusahaan sebesar Rp20.846;
- Tn. Slamet Budisukrisno sebesar Rp9;
- PT TIJA sebesar Rp68; dan
- Tn. Wardiman sebesar Rp182.

Akta perubahan di atas telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat No. AHUAH. 01.03-0075810 tanggal 3 Februari 2022.

Dengan demikian, persentase kepemilikan Perusahaan dan PT TIJA pada PT SI berubah menjadi masing-masing sebesar 97,81% dan 0,32%.

PT Jaya Ancol ("PT JA")

PT JA bergerak di bidang pariwisata. Berdasarkan Akta No. 30 tanggal 15 Mei 2019 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, pemegang saham menyetujui pengurangan modal dasar PT JA dari sebesar 520.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp520.000 menjadi 1.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor PT JA dari 155.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp155.600 menjadi 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300 dengan bagian pemegang saham Perusahaan sebesar Rp297 dan PT TIJA sebesar Rp3. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0034059.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 30 September 2019.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Akta No.15 tanggal 11 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari 1.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000 menjadi 10.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp10.000 serta menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300 menjadi 4.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.600 yang diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp4.257 dan PT TIJA sebesar Rp43. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0102020.AH.01.02 tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

Dengan demikian, persentase kepemilikan Perusahaan dan TIJA pada JA berubah menjadi masing-masing sebesar 99% dan 1%.

PT Jaya Ancol Pratama Tol ("PT JAPT")

Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%. Pada tahun 2019 PT JAPT berdasarkan Akta No. 29 tanggal 15 Mei 2019 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar, menyetujui pengurangan modal dasar dari sebesar 429.250 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp429.250 menjadi 50 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor dari 235.625 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp235.625 menjadi 15 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp15 yang diambil bagian oleh PT JA sebesar Rp9 dan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol (PT JKPT) sebesar Rp6. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0034060.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 29 September 2019.

PT Sarana Tirta Utama ("PT STU")

PT STU bergerak di bidang jasa pengelolaan air bersih, khususnya menyelenggarakan penjernihan dan pengelolaan air bersih dan limbah, pengadaan dan penyaluran dan pendistribusian air bersih. Perusahaan bersama dengan PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) mendirikan PT STU dengan kepemilikan masing-masing sebesar 65% dan 35%.

PT Taman Impian ("PT TI")

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

PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner ("PT GALK")

Berdasarkan akta No.1 dari Aulia Taufani, S.H., notaris di Jakarta 1 April 2021, ruang lingkup kegiatan PT GALK adalah jasa konsultasi manajemen. Pada tahun 2014, PT TI mengakuisisi 70% kepemilikan di PT GALK, sebelumnya entitas asosiasi, dan PT JA menambah kepemilikan 5% di PT GALK sehingga Perusahaan secara tidak langsung memiliki PT GALK 100%. Pada tahun 2021 PT GALK berdasarkan Akta No. 21 tanggal 23 Februari 2021 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar, menyetujui peningkatan modal dasar dari sebesar 3.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.000 menjadi 3.820 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.820, yang diambil bagian oleh PT TI sebesar Rp3.629 dan PT JA sebesar Rp191. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0128568. tahun 2021 tanggal 26 Februari 2021.

1.d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai seluruhnya sebesar Rp503.060 pada tahun 2024, Rp731.000 pada tahun 2021, Rp269.000 pada tahun 2019 serta Rp1.000.000 pada tahun 2018 dan 2016 yang dibagi atas 5 (lima) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tingkat Bunga	Pemeringkat	Peringkat	Tenor	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 Seri A	250.000	8,10%	PEFINDO	id AA-	3 Tahun	20-Sep-16	29-Sep-19	Lunas
	Seri B	50.000	8,20%	PEFINDO	id AA-	5 Tahun	20-Sep-16	29-Sep-21	Lunas
2	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 Seri A	350.000	6,30%	PEFINDO	id AA-	370 Hari	18-Mei-18	23-Mei-19	Lunas
	Seri B	350.000	7,60%	PEFINDO	id AA-	3 Tahun	18-Mei-18	18-Mei-21	Lunas
3	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019	269.000	7,85%	PEFINDO	id A+	370 Hari	02-Jul-19	12-Jul-20	Lunas
4	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri A	516.000	7,25%	PEFINDO	id A	370 Hari	10-Feb-21	20-Feb-22	Lunas
	Seri B	149.600	8,90%	PEFINDO	id A	3 Tahun	10-Feb-21	10-Feb-24	Lunas
	Seri C	65.400	9,60%	PEFINDO	id A	5 Tahun	10-Feb-21	10-Feb-26	Belum Lunas
5	Obligasi Berkelanjutan III Jaya Ancol Tahap I Tahun 2024 Seri A	446.030	8,50%	PEFINDO	id A+	3 Tahun	09-Juli-24	9-Jul-27	Belum Lunas
	Seri B	20.010	8,75%	PEFINDO	id A+	5 Tahun	09-Juli-24	9-Jul-29	Belum Lunas
	Seri C	37.020	9,00%	PEFINDO	id A+	7 Tahun	09-Juli-24	9-Jul-31	Belum Lunas

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

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

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan- Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Berikut adalah amendemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, yaitu:

- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang kekurangan ketertukaran
- PSAK 117: Kontrak Asuransi merujuk pada IFRS 17 Insurance Contracts
- Amendemen PSAK 103: Kombinasi Bisnis, Amendemen PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan, Amendemen PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan, Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan, Amendemen PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan, Amendemen PSAK 207: Laporan Arus Kas, Amendemen PSAK 216: Aset Tetap, Amendemen PSAK 219: Imbalan Kerja, Amendemen PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama, Amendemen PSAK 232: Instrumen Keuangan: Penyajian, Amendemen PSAK 236: Penurunan Nilai Aset, Amendemen PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi, Amendemen PSAK 238: Aset Takberwujud, Amendemen PSAK 240: Properti Investasi

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

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

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

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

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

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

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

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

2.e. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

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

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai entitas induk utama.

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.f. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

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

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuanganyang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

- (i) Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi
- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:
- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
 - (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Pembuangan karena alasan lain diperbolehkan tetapi penjualan tersebut harus tidak signifikan nilainya atau jarang terjadi.

- (ii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")
- Aset keuangan diukur pada FVTOCI ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:
- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
 - (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

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

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - (i) Jumlah penyisihan kerugian dan
 - (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 115.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "*accounting mismatch*") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan aset keuangan yang diukur pada FVTOCI.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrument keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- (i) Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- (ii) Nilai waktu uang; dan
- (iii) Informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrument keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Grup menggunakan metode *roll rate* untuk mengukur penurunan nilai piutang usaha.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Metode Suku Bunga Efektif

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

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Jika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka diperlukan untuk menerapkan reklasifikasi secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi. Keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai) atau bunga yang sebelumnya diakui tidak disajikan kembali.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan dari biaya perolehan diamortisasi menjadi FVTPL, maka nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perbedaan antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajarnya diakui dalam laporan laba rugi. Sebaliknya, jika Grup mereklasifikasi aset keuangannya dari FVTPL menjadi biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi menjadi nilai tercatat bruto baru.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan dari biaya perolehan diamortisasi menjadi FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar diakui pada penghasilan komprehensif lain. Tingkat suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit yang diharapkan tidak disesuaikan sebagai hasil dari reklasifikasi. Sebaliknya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangannya dari FVTOCI menjadi biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan tersebut direklasifikasi ke nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi, aset keuangan diukur dengan cara yang sama seperti biaya perolehan diamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

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

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

2.g. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

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

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

- (a) jika investasi menjadi entitas anak.
- (b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- (c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

2.h. Kas dan Setara Kas

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.i. Persediaan

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

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

2.j. Aset Real Estat

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

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

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

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

2.k. Properti Investasi

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

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

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

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Tahun
Bangunan	20-50
Sarana dan Prasarana	5-30

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

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

2.1. Aset Tetap

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

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

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

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

	Tahun
<u>Kepemilikan Langsung</u>	
Bangunan	20 - 50
Sarana dan Prasarana	5 - 30
Mesin dan Peralatan	5 - 40
Perabotan dan Perlengkapan Kantor	5
Alat Transportasi (Kendaraan)	5
Kapal	8
Binatang	5-25
Aset Hak-Guna	5-21

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

2.m. Aset Takberwujud

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

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

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

	<u>Tahun</u>
Perangkat Lunak Komputer	5
Lisensi	1-5
Hak Atas Tanah	20

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

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

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

2.n. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

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

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

2.o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
 - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu waktu tertentu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Sepanjang waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang dapat diakui jumlah pendapatan yang dapat diakui pelaksanaan.

Suatu kewajiban pelaksanaan dipenuhi pada suatu waktu tertentu kecuali jika memenuhi salah satu kriteria berikut, dalam hal ini dipenuhi sepanjang waktu:

- Pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh pelaksanaan Grup sebagaimana yang dilakukan Grup;
- Pelaksanaan Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan saat aset itu dibuat atau ditingkatkan; dan
- Pelaksanaan Grup tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif untuk Grup dan Grup memiliki hak yang dapat diberlakukan atas pembayaran untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini.

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.p. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

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

Imbalan Pascakerja

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

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

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

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

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

Pesangon

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

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

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

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya dihitung dengan menggunakan metodologi yang sama dengan yang digunakan dalam perhitungan imbalan pascakerja program imbalan pasti, yaitu dengan menggunakan metode *projected unit credit* dan didiskontokan ke nilai kini, kecuali untuk pengukuran kembali yang diakui pada laba rugi.

2.q. Pajak Penghasilan

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

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

- a) pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas yang:
 - (i) bukan kombinasi bisnis;
 - (ii) pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
 - (iii) pada saat transaksi, tidak akan menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang:

- a) bukan kombinasi bisnis;
- b) pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
- c) pada saat transaksi, tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

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

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

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

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

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

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

2.r. Sewa

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

Pada tanggal inisiasi suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Grup menilai apakah:

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (a) Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substansial, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- (b) Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- (c) Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan aset digunakan telah ditentukan mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
 - Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal inisiasi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalty penghentian jika Grup cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari liabilitas sewa disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak-guna dengan model biaya, yaitu biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, serta disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa. Aset hak-guna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar, yang mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap. Jika tidak, maka aset hak-guna disusutkan dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan. Umumnya, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Setelah tanggal permulaan, Perusahaan mengukur liabilitas sewa dengan:

- (a) Meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa;
- (b) Mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar;
- (c) Mengukur kembali jumlah tercatat untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa atau untuk merefleksikan pembayaran sewa tetap secara substansi revision.

Liabilitas sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Perusahaan atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Perusahaan mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak-guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak-guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Grup Sebagai Lessor

Grup mengakui asset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto. Penerimaan piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan pendapatan keuangan. Pengakuan pendapatan keuangan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodic yang konstan atas investasi neto Grup sebagai lessor dalam sewa pembiayaan.

Grup menyajikan aset sebagai sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat asset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat dari asset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

2.s. Laba per Saham

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

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

2.t. Informasi Segmen

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

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

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 15 untuk nilai tercatat properti investasi dan Catatan 16 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

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

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan, dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi dalam mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait (Catatan 27).

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan roll rate dan discounted cash flow untuk menilai kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai tercatat aset keuangan telah diungkapkan dalam Catatan 3, 4, 5, dan 19.

Pajak Penghasilan

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

Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui bila Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban serta jumlah kewajiban tersebut dapat diestimasi secara andal.

Jumlah diakui sebagai provisi merupakan taksiran terbaik yang diharuskan menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan memperhatikan unsure risiko dan ketidakpastian yang melekat pada kewajiban tersebut. Provisi diukur menggunakan estimasi arus kas untuk menyelesaikan kewajiban kini dengan jumlah tercatatnya sebesar nilai kini dari arus kas tersebut.

Bila beberapa atau keseluruhan dari manfaat ekonomis mengharuskan penyelesaian provisi diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian tagihan dapat diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

3. Kas dan Setara Kas

	30 September 2025	31 Desember 2024
Kas	577	930
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	3.624	25.408
Pihak Ketiga		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	30.022	--
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	23.641	14.981
PT Bank Central Asia Tbk	3.896	8.947
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.459	4.979
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.682	3.958
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	209	208
PT Bank Permata Tbk	46	14
Dollar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	42	2.661
	65.621	61.156
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	22.000	121.700
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri Taspen	35.000	100.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.000	5.000
PT Bank Central Asia Tbk	4.000	1.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.000	3.000
	69.000	230.700
Jumlah Kas dan Setara Kas	135.198	292.786
Tingkat Suku Bunga Kontraktual		
Deposito Berjangka Per Tahun (%)	2,75% - 6,55%	3% - 7%
Jangka Waktu	1 bulan - 3 Bulan	1 bulan - 3 Bulan

4. Piutang Usaha

	30 September 2025	31 Desember 2024
Pihak Berelasi (Catatan 39)	172	1.318
Pihak Ketiga	131.843	132.460
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(101.510)	(94.347)
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	30.333	38.113
Jumlah Bersih	30.505	39.431

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	30 September 2025	31 Desember 2024
Belum Jatuh Tempo	6.998	27.635
Sudah Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	13.073	6.215
31 - 60 hari	1.783	8.250
61 - 90 hari	7.576	3.524
91 - 120 hari	2.225	1.860
121 - 360 hari	35.281	14.664
361 - 720 hari	12.911	31.560
> 720 hari	52.167	40.070
Jumlah	132.015	133.778
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(101.510)	(94.347)
Jumlah Bersih	30.505	39.431

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Saldo Awal	94.347	61.083
Penambahan (Catatan 35)	15.854	33.368
Pemulihan (Catatan 34)	(8.691)	(104)
Saldo Akhir	101.510	94.347

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

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

5. Piutang Lain-lain

Saldo piutang lain-lain pihak berelasi pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp500, yang merupakan piutang pembagian dividen PT Jaya Kuliner Lestari (Catatan 12).

Saldo piutang lain-lain pihak ketiga pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp7.777 dan Rp6.951.

Piutang lain-lain pihak ketiga merupakan piutang sponsor dan *tenant* yang belum ditagihkan.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

6. Persediaan

	30 September 2025	31 Desember 2024
Suku Cadang	3.565	3.662
Barang Dagangan	1.815	2.083
Makanan dan Minuman	1.116	1.327
<i>House Keeping</i>	471	498
Minyak Pelumas	88	73
Sub Jumlah	7.055	7.643
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan	(440)	(440)
Jumlah	6.615	7.203

Persediaan Grup terdiri dari persediaan dengan tingkat perputaran cepat (*fast moving*), antara lain persediaan makanan dan minuman, barang dagangan, *House Keeping* serta minyak pelumas.

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

7. Uang Muka

Saldo uang muka pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp5.245 dan Rp3.032 yang terdiri dari uang muka operasional atas pelaksanaan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan dan uang muka pesangon karyawan yang merupakan pembayaran di muka (satu tahun sebelum masa pensiun) kepada karyawan sebesar 50% dari jumlah pesangon yang akan diterima karyawan.

8. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	30 September 2025	31 Desember 2024
Perusahaan		
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	16.483	14.591
Pasal 21	447	--
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	2.964	3.217
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	46	56
Pasal 21	685	1.109
Pasal 28A		
Pajak Penghasilan Tahun 2024	18.964	18.964
Pajak Penghasilan Tahun 2025	18.149	--
Jumlah	57.738	37.937

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

b. Utang Pajak

	<u>30 September 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	169	14.347
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	829	2.941
Pasal 21	126	4.246
Pasal 23	80	107
Sub Jumlah	<u>1.204</u>	<u>21.641</u>
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	5.772	12.653
Pajak Pertambahan Nilai	980	1.236
Pajak Pembangunan	702	890
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.307	19.243
Pasal 21	514	37
Pasal 23	190	139
Pasal 25	1.061	8.780
Sub Jumlah	<u>12.527</u>	<u>42.978</u>
Jumlah	<u>13.731</u>	<u>64.619</u>

c. Pajak Kini

	<u>30 September</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Entitas Anak		
Pajak Kini	(23.181)	(39.399)
Pajak Tangguhan	(6.580)	(4.080)
Jumlah	<u>(29.761)</u>	<u>(43.479)</u>
Konsolidasian		
Pajak Kini	(23.181)	(39.399)
Pajak Tangguhan	(6.580)	(4.080)
Jumlah	<u>(29.761)</u>	<u>(43.479)</u>

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

	<u>30 September</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	87.946	143.414
Bagian Rugi Bersih Entitas Anak, Asosiasi dan Ventura Bersama	(454)	(1.277)
Eliminasi dan Penyesuaian	(153.598)	(224.932)
Rugi Sebelum Pajak Entitas Induk	<u>(66.105)</u>	<u>(82.795)</u>
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	53.925	10.270
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	<u>(12.181)</u>	<u>(72.525)</u>

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September	
	2025	2024
Koreksi Fiskal		
Beban Penyusutan dan Amortisasi	(9.497)	(10.910)
Manfaat Karyawan	2.708	3.831
Bonus dan Tantiem	1.201	441
Jamuan Tamu dan Sumbangan	6.458	4.024
Penghargaan Karyawan	1.259	1.130
Penghasilan Bunga	(2.202)	(4.680)
Lain-lain	8.876	74.794
Jumlah Koreksi Fiskal	8.802	68.629
Rugi Fiskal	(3.379)	(3.896)
Pajak Kini		
Entitas Anak	(23.181)	(39.399)
Jumlah Beban Pajak Kini	(23.181)	(39.399)
Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka		
Entitas Anak		
PPh Pasal 22	9	41
PPh Pasal 23	16	370
PPh Pasal 25	26.340	55.537
Jumlah	26.365	55.949
Jumlah Bersih Lebih (Kurang) Bayar	3.184	16.550
Terdiri dari:		
Entitas Anak		
Lebih Bayar (Pasal 28A) 2024	18.964	--
Lebih Bayar (Pasal 28A) 2025	18.149	--
Kurang Bayar (Pasal 29)	--	16.550
Jumlah Bersih	37.113	16.550

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

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

	30 September	
	2025	2024
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	87.946	143.414
Eliminasi dan Penyesuaian	(153.598)	(224.932)
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	53.925	10.270
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	(11.727)	(71.248)
Pajak yang Dihitung Sesuai Tarif yang Berlaku	(2.580)	(15.675)
Koreksi Fiskal	1.837	14.818
Laba Fiskal Tidak Dimanfaatkan	743	857
Beban Pajak Kini Perusahaan	--	--

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

d. Pajak Tangguhan

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

	31 Desember 2024	Dibebankan ke Laba Rugi	Dibebankan ke Pendapatan Komprehensif Lain	30 September 2025
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	845	--	--	845
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	845	--	--	845
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(153.758)	(6.580)	--	(160.337)
PT STU	(1.970)	--	--	(1.970)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(155.728)	(6.580)	--	(162.307)
	31 Desember 2023	Dibebankan ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain	31 Desember 2024
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	579	304	(38)	845
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	579	304	(38)	845
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(143.736)	(9.935)	(87)	(153.758)
PT STU	(2.127)	157	--	(1.970)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(145.863)	(9.778)	(87)	(155.728)

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

9. Pajak Final

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Pendapatan Final		
<u>Perusahaan</u>		
Sewa	26.463	46.215
Properti	--	5.676
Pendapatan yang sudah dieleminasi dengan PT TIJA	97.500	130.000
	123.963	181.891
<u>Entitas Anak</u>		
PT TIJA	76.903	104.953
PT SI	101	132
Jumlah	200.966	286.976

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September 2025	31 Desember 2024
Beban Pajak Final yang berasal dari		
Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	--	142
Persewaaan	20.096	28.130
Jumlah Beban Pajak Final	20.096	28.272
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	22.184	10.920
Penyesuaian Pajak	(13.091)	13.000
Pembayaran Pajak		
Final Tahun Berjalan	(25.052)	(30.008)
Utang Pajak Final	4.136	22.184

10. Biaya Dibayar di Muka

	30 September 2025	31 Desember 2024
Asuransi	3.584	410
Biaya Langganan	3.556	2.263
Lain-lain	22.223	--
Jumlah	29.363	2.673

11. Investasi pada Ventura Bersama

30 September 2025						
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Pengembalian Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	4.777	--	(437)	4.340
KSO Ancol Batavia	Jakarta	50,00	2.021	--	--	2.021
Jumlah			6.798	--	(437)	6.362

31 Desember 2024						
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Pengembalian Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	3.795	--	982	4.777
KSO Ancol Batavia	Jakarta	50,00	2.020	--	1	2.021
Jumlah			5.815	--	983	6.798

KSO Pembangunan Jaya Property

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

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 12 September 2022, Perusahaan menerima pembagian keuntungan dan pengembalian sebagian investasi masing-masing sebesar Rp1.788 dan Rp1.820 dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp5.064.

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan antara Perusahaan dengan PT Jaya Real Property Tbk No. PJA : 001/DIR-PJA/VII/2020 No.JRP: 004/BAK/ JRP-PJA/VII/2020 tentang pengakhiran Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) Dalam Rangka Pembangunan Hunian dan Komersial di Kawasan Ancol Barat Beserta Dengan Sarana dan Prasarannya memutuskan bahwa Kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk mengakiri Perjanjian Kerjasama yang akan dituangkan dalam Akta Notaris pengakhiran perjanjian yang ditunjuk dan/atau disepakati oleh kedua belah pihak. Sampai dengan tanggal laporan keuangan terbit, belum terdapat pengakhiran perjanjian tersebut.

KSO Ancol Batavia

Pada tanggal 20 April 2022 PT JA dan PT Batavia Pictures mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) pembuatan dan pengembangan *Intellectual Property* (IP) dengan porsi kontribusi berupa penyertaan modal ke dalam KSO dengan komposisi PT JA dan PT Batavia Pictures masing-masing sebesar 50%.

12. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

	30 September 2025	31 Desember 2024
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	14.255	14.431
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	8.094	7.223
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	2.211	1.511
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1.099	1.078
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	602	607
Jumlah	26.261	24.850

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025						
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Penerimaan Dividen	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	14.431	--	--	(176)	14.255
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	7.223	--	--	869	8.093
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	607	--	--	--	602
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.511	750	--	(51)	2.210
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.078	--	--	21	1.099
Jumlah			3.196	750	--	663	26.261

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

31 Desember 2024						
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Penambahan (Pelepasan) Investasi Rp	Penerimaan Dividen Rp	Saldo Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan Rp
		%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	15.420	--	--	(989)
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	5.955	--	--	1.268
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	4.948	--	(4.091)	(250)
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	2.195	--	(500)	(184)
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.078	--	--	--
Jumlah			29.596	--	(4.591)	(155)
						24.850

PT PSATC

Pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 Perusahaan melakukan serap laba bersih masing-masing sebesar Rp869 dan Rp1.268.

PT JATP

Berdasarkan surat Pembagian Dividen No. 028/DIR-JAPT/IX/2024 tanggal 27 September 2024, menindak lanjuti hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Akses Tol Priok pada tanggal 30 Agustus 2024 yang memutuskan sebelum PT JATP dinyatakan non aktif pada Oktober 2024, PT JATP telah melaksanakan pengembalian kas dan setara kas dalam bentuk dividen kepada PT JAPT sebesar Rp4.091.

PT JKL

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat pembatasan dan risiko signifikan yang terkait dengan investasi pada entitas asosiasi.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Jumlah Agregat Aset	72.808	80.178
Jumlah Agregat Liabilitas	2.464	3.545
Jumlah Agregat Pendapatan	10.302	16.706
Jumlah Agregat Laba Komprehensif	1.288	(1.525)

13. Investasi Jangka Panjang Lainnya

30 September 2025					
	Tempat Kedudukan	%	Saldo Awal	Perubahan Nilai Wajar	Saldo Akhir
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	5,89%	68.083	--	68.083
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16,75%	638	--	638
Jumlah			68.721	--	68.721

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Tempat Kedudukan	%	31 Desember 2024		
			Saldo Awal	Perubahan Nilai Wajar	Saldo Akhir
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	5,89%	128.298	(60.215)	68.083
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16,75%	638	--	638
Jumlah			128.936	(60.215)	68.721

PT JTD

Nilai wajar investasi saham PT JTD pada tanggal 30 November 2024 sebesar Rp68.083 didasarkan pada perhitungan penilai publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis, Hamid dan Rekan. Perubahan nilai wajar sebesar Rp60.215 diakui pada penghasilan komprehensif lain.

Pengukuran nilai wajar menggunakan pendekatan aset dengan metode penyesuaian nilai buku aset. (Tingkat 3).

14. Aset Real Estat

	30 September 2025	31 Desember 2024
Tanah	226.744	225.962
Rumah dan Apartemen	52.653	51.805
Jumlah	279.397	277.767

a. Mutasi tanah :

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
30 September 2025	225.962	782	--	--	226.744
31 Desember 2024	204.568	521	(1.914)	22.787	225.962

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

Lokasi	30 September 2025		31 Desember 2024	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	210.058	85.861	210.058	85.461
Ancol Barat	77.838	121.361	77.838	120.979
Marunda	26.957	18.447	26.957	18.447
Tugu Permai	3.855	928	3.855	928
Sunter	1.585	147	1.585	147
Jumlah	320.293	226.744	320.293	225.962

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m² dan nilai perolehan sebesar Rp147 masing-masing pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
30 September 2025	51.805	848	--	--	52.653
31 Desember 2024	75.475	1.010	(1.893)	(22.787)	51.805

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Lokasi	30 September 2025		31 Desember 2024	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	20	36.902	20	36.902
Pademangan	22	14.133	22	13.285
Ancol Barat	6	1.618	6	1.618
Jumlah	48	52.653	48	51.805

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 Perusahaan telah mengasuransikan aset real estat kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 16).

15. Properti Investasi

	30 September 2025				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September
Biaya Perolehan:					
Tanah	4.523	--	--	--	4.523
Bangunan	280.028	--	--	--	280.028
Sarana dan Prasarana	25.318	--	--	--	25.318
Jumlah	309.869	--	--	--	309.869
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	90.679	4.972	--	--	95.651
Sarana dan Prasarana	20.278	551	--	--	20.829
Jumlah	110.957	5.523	--	--	116.480
Nilai Tercatat	198.912				193.389

	31 Desember 2024				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember
Biaya Perolehan:					
Tanah	4.523	--	--	--	4.523
Bangunan	280.028	--	--	--	280.028
Sarana dan Prasarana	25.318	--	--	--	25.318
Jumlah	309.869	--	--	--	309.869
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	84.052	6.627	--	--	90.679
Sarana dan Prasarana	19.543	735	--	--	20.278
Jumlah	103.595	7.362	--	--	110.957
Nilai Tercatat	206.274				198.912

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 16).

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp1.670 dan Rp1.658 (Catatan 31).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp5.523 dan Rp7.362 (Catatan 33).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp31 dan Rp50 (Catatan 32).

Pengukuran nilai wajar properti investasi menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas yang didiskontokan yang didasari oleh penilaian manajemen adalah sebesar Rp163.075.

16. Aset Tetap

	30 September 2025				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September
Biaya Perolehan:					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.205.488	222	--	12.462	1.218.172
Sarana dan Prasarana	1.198.908	66	--	24.163	1.223.137
Mesin dan Perlengkapan	1.246.430	1.210	--	47.616	1.295.256
Peralatan	68.520	13	--	70	68.603
Kendaraan	6.756	--	--	--	6.756
Kapal	5.148	--	--	--	5.148
Binatang	13.669	--	--	935	14.604
Sub Jumlah	3.760.216	1.511	--	85.246	3.846.973
Aset Dalam Pembangunan	816.911	60.321	--	(93.288)	783.944
Jumlah	4.577.127	61.832	--	(8.042)	4.630.917
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	487.304	24.102	--	--	511.406
Sarana dan Prasarana	653.269	20.142	--	--	673.411
Mesin dan Perlengkapan	708.634	43.539	--	--	752.173
Peralatan	65.484	1.005	--	--	66.489
Kendaraan	4.899	322	--	--	5.221
Kapal	4.866	68	--	--	4.934
Binatang	8.496	859	--	--	9.355
Jumlah	1.932.952	90.037	--	--	2.022.989
Beban Penurunan:					
Nilai Aset Tetap	322	--	--	--	322
Nilai Aset dalam Pembangunan	122.674	--	--	--	122.674
Nilai Tercatat	2.521.179				2.484.932

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

31 Desember 2024					
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember
Biaya Perolehan					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.166.997	27.891	--	10.600	1.205.488
Sarana dan Prasarana	1.173.341	17.964	(319)	7.922	1.198.908
Mesin dan Perlengkapan	1.191.779	41.346	(2.514)	15.819	1.246.430
Peralatan	67.839	577	(252)	356	68.520
Kendaraan	4.846	1.910	--	--	6.756
Kapal	5.110	38	--	--	5.148
Binatang	12.438	756	--	475	13.669
Sub Jumlah	3.637.647	90.482	(3.085)	35.172	3.760.216
Aset Dalam Pembangunan	768.907	86.400	--	(38.396)	816.911
Jumlah	4.406.554	176.882	(3.085)	(3.224)	4.577.127
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	455.981	31.323	--	--	487.304
Sarana dan Prasarana	628.198	25.390	(319)	--	653.269
Mesin dan Perlengkapan	662.956	47.590	(1.912)	--	708.634
Peralatan	63.969	1.767	(252)	--	65.484
Kendaraan	4.580	319	--	--	4.899
Kapal	4.743	123	--	--	4.866
Binatang	7.329	1.167	--	--	8.496
Jumlah	1.827.756	107.679	(2.483)	--	1.932.952
Beban Penurunan Nilai					
Aset Tetap	322	--	--	--	322
Aset dalam Pembangunan	122.674	--	--	--	122.674
Nilai Tercatat	2.455.803				2.521.179

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	30 September	
	2025	2024
Beban Langsung (Catatan 32)	85.011	24.220
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	5.026	1.332
Jumlah	90.037	25.552

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

Aset dalam pembangunan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp783.944 dan Rp816.912 dengan penurunan dan kenaikan bersih masing-masing sebesar Rp32.967 dan Rp48.004.

Penambahan aset tetap untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 berasal dari Inovasi Robot Dunia Fantasi, Inovasi Area Taman Pantai, Renovasi Wahana dan Kawasan Dunia Fantasi, Ocean Dream Samudera, dan Area Taman Impian.

Penambahan aset tetap untuk periode dua belas bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 berasal dari Inovasi Cottage Putri Duyung Ancol, Renovasi Dunia Fantasi, Ocean Dream Samudera, dan Area Taman Impian.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain dan uang muka pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp417 dan Rp1.244.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Aset dalam pembangunan untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp555.921 dan Rp521.923. Pada tanggal 24 Februari 2020, Gubernur DKI Jakarta secara resmi mengumumkan izin perluasan pengembangan kawasan seluas 155 hektare. Izin tersebut dalam bentuk Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 237 tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Hektare Dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ± 120 Hektar (Catatan 41.c).

Nilai wajar aset dalam pembangunan untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.187.469 didasarkan pada perhitungan penilai publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asrori dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya No.00046/2.0126-00/PI/05/0338/1/III/2023 tanggal 24 Maret 2023.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 seluruh properti investasi, aset tetap kecuali tanah dan aset real estat telah diasuransikan kepada PT Great Eastern General Insurance, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT Asuransi Central Asia, PT Sunday Insurance Indonesia, PT Asuransi Astra Buana, PT Tugu Pratama Indonesia, PT Asuransi Mitra Pelindung Mustika, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, PT Axa Insurance Indonesia, PT Asuransi Artarindo dan PT Avrist General Insurance, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp6.035.723.

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

17. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

30 September 2025				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	31 Desember
Biaya Perolehan				
Tanah	101.221	--	--	101.221
Bangunan	3.027	--	(3.027)	--
Jumlah	104.248	--	(3.027)	101.221
Akumulasi Penyusutan				
Tanah	35.243	5.498	--	40.741
Bangunan	2.875	152	(3.027)	--
Jumlah	38.118	5.650	(3.027)	40.741
Nilai Tercatat	66.130			60.480
31 Desember 2024				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	31 Desember
Biaya Perolehan				
Tanah	106.118	--	(4.897)	101.221
Bangunan	3.027	--	--	3.027
Jumlah	109.145	--	(4.897)	104.248
Akumulasi Penyusutan				
Tanah	27.912	7.331	--	35.243
Bangunan	2.270	605	--	2.875
Jumlah	30.182	7.936	--	38.118
Nilai Tercatat	78.963			66.130

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 22 Agustus 2023, berdasarkan Akta No. 45 tentang Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Perusahaan tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Barang Milik Daerah yang berlokasi di Kawasan Taman Impian Jaya Ancol, Jalan Lodan Timur, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara, yang tercatat pada Daftar Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota dengan nilai sebesar Rp3.500 dengan jangka waktu sewa selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 5 April 2020 dan berakhir pada tanggal 4 April 2025.

Pada tanggal 20 Oktober 2022, Grup melakukan adendum pertama atas kontrak kerja sama sewa lahan dengan PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation No. 006/DIR-TIJA/I/2013, dengan nilai kontrak sewa semula sebesar Rp111.187 menjadi Rp109.084 dan masa sewa 21 tahun.

Beban penyusutan dialokasikan pada Beban Langsung (Catatan 32) dan Beban Umum Administrasi (Catatan 33) pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp5.650 dan Rp7.936.

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Liabilitas Sewa		
Jatuh tempo dalam satu tahun	2.681	10.901
Jatuh tempo dalam lebih dari satu tahun	109.515	109.515
Jumlah	112.196	120.416
Dikurangi bagian bunga	(26.381)	(30.601)
Nilai kini Pembayaran Sewa	85.815	89.815
Dikurangi: bagian jatuh tempo satu tahun	(7.913)	(5.317)
Bagian Jangka Panjang	77.902	84.498

Berikut ini ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Saldo Awal	89.815	100.205
Arus Kas	(8.219)	(11.426)
Perubahan Nonkas		
Pengurangan Liabilitas Sewa	--	(4.897)
Penambahan Bunga	4.220	5.933
Saldo Akhir	85.815	89.815

18. Aset Takberwujud

	30 September 2025				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September
Biaya Perolehan					
Hak Atas Tanah	7.199	--	--	--	7.199
Lisensi dan Royalti	51.428	44	--	--	51.472
Perangkat Lunak Komputer	18.794	708	--	--	19.502
Hak Kekayaan Intelektual	4.085	260	--	--	4.345
Penelitian dan Pengembangan	9.615	6.767	--	--	16.382
Aset Tidak Berwujud Lainnya	--	122	--	--	122
Jumlah	91.121	7.901	--	--	99.022

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

30 September 2025					
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September
Akumulasi Penyusutan					
Hak Atas Tanah	7.199	--	--	--	7.199
Lisensi dan Royalti	40.431	2.343	--	--	42.774
Perangkat Lunak Komputer	13.829	982	--	--	14.811
Hak Kekayaan Intelektual	591	324	--	--	915
Penelitian dan Pengembangan	4.057	1.870	--	--	5.927
Aset Tidak Berwujud Lainnya	--	2	--	--	2
Jumlah	66.107	5.521	--	--	71.628
Nilai Tercatat	25.014				27.394

31 Desember 2024					
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember
Biaya Perolehan:					
Hak Atas Tanah	13.067	--	--	(5.868)	7.199
Lisensi dan Royalti	41.903	3.529	--	5.996	51.428
Perangkat Lunak Komputer	15.314	1.134	--	2.346	18.794
Hak Kekayaan Intelektual	3.621	464	--	--	4.085
Penelitian dan Pengembangan	5.924	2.941	--	750	9.615
Jumlah	79.829	8.068	--	3.224	91.121
Akumulasi Penyusutan					
Hak Atas Tanah	7.159	40	--	--	7.199
Lisensi dan Royalti	35.018	5.413	--	--	40.431
Perangkat Lunak Komputer	13.027	802	--	--	13.829
Hak Kekayaan Intelektual	203	388	--	--	591
Penelitian dan Pengembangan	2.912	1.145	--	--	4.057
Jumlah	58.319	7.788	--	--	66.107
Nilai Tercatat	21.510				25.014

Beban amortisasi dialokasi sebagai berikut:

30 September		
	2025	2024
Beban Langsung (Catatan 32)	1.166	974
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	4.355	1.190
Jumlah	5.521	2.164

Pada tahun 1994, PT SBI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB. Sampai dengan laporan ini diterbitkan Grup masih dalam proses pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan ini.

Lisensi dan Royalti merupakan lisensi atas musik dan wahana yang terdapat pada Kawasan Taman Impian Jaya Ancol.

Perangkat lunak komputer merupakan biaya atas pembelian piranti lunak yang bersifat spesifik berdasarkan proses bisnis Grup.

Penambahan aset takberwujud untuk tahun 2025 berasal dari penyusunan dokumen rencana jangka panjang Perusahaan, dan perpanjangan Hak Paten Logo Ancol.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penambahan aset takberwujud untuk tahun 2024 berasal dari lisensi *Music Ancol*, Riset dan Pengembangan Tol Ancol Harbour, Riset dan Pengembangan Hotel Ancol.

19. Aset Lain-lain

a. Aset Lain-lain Lancar

	30 September 2025	31 Desember 2024
Deposito Berjangka		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	2.500	2.500
Dana Dibatasi penggunaannya		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	--	1.453
Pihak Ketiga		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	5.307	--
Jumlah	7.807	3.953

b. Aset Lain-lain Tidak Lancar

	30 September 2025	31 Desember 2024
Dana Dibatasi penggunaannya		
Pihak Ketiga		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.109	1.109
PT Bank Permata Tbk	--	532
PT Bank Negara Indonesia		
(Persero) Tbk	325	325
Sub Jumlah	1.434	1.966
Lain-lain	6.959	5.081
Jumlah	8.393	7.047

Deposito berjangka pada PT Bank DKI dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk memiliki tingkat suku bunga per tahun sebesar 5,25% untuk PT Bank DKI, dan 3,25% untuk PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Tipe dari deposito ini adalah *Automatic Roll Over* (ARO) dengan jangka waktu 1 tahun.

20. Utang Usaha

	30 September 2025	31 Desember 2024
Pihak Berelasi (Catatan 39)	840	840
Pihak Ketiga		
PT Media Prima Hr Solutions	1.059	1.059
PT Bumi Daya Plaza	663	1.684
PT Global Integrasi Telematika	576	576
PT Sukses Sata Mandiri	504	504
Koperasi Konsumen Pembangunan Jaya Ancol	398	393
PT Infomedia Nusantara	325	325
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp300 Juta)	2.961	11.045
Sub Jumlah	6.486	15.586
Jumlah	7.326	16.426

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	<u>30 September 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Belum Jatuh Tempo	973	6.744
Sudah Jatuh Tempo		
1-30 hari	5	54
31-60 hari	41	409
61-90 hari	385	3.851
>90 hari	5.922	5.368
Jumlah	<u>7.326</u>	<u>16.426</u>

21. Utang Lain-lain

	<u>30 September 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Pihak Ketiga		
PT Emtu Karya Sentosa	1.186	1.186
PT Deka Buana Swastamas	928	987
PT Etis Jaya Sakti	744	744
PT Citra Gentari Indonesia	593	--
PT Citra Mutia Mandiri	520	593
PT Jakarta Development Consulting	303	520
PT Yuritech Putra Perkasa	283	303
PT Mitsubishi Jaya Elevator And Escalator	250	283
PT Pesona Tamanindo	228	2
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp300 Juta)	3.433	7.679
Sub Jumlah	<u>8.468</u>	<u>12.525</u>
Jumlah	<u>8.468</u>	<u>12.525</u>

22. Beban Akruai dan Provisi

	<u>30 September 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Bonus dan Tantiem	25.048	33.571
Alih Daya	14.378	12.818
Operasional	12.400	14.827
Bunga	12.126	11.795
Gaji	9.634	8.466
Logistik	5.658	5.367
Pemeliharaan	2.168	2.168
Lisensi Wahana	644	644
Iklan	150	150
Lain-lain	24	38
Jumlah Beban Akruai	<u>82.230</u>	<u>89.844</u>
Provisi	83.524	83.254
Jumlah	<u>165.754</u>	<u>173.098</u>

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
 30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan membentuk provisi sehubungan dengan kewajiban Perusahaan atas pemenuhan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT).

23. Utang Bank

	30 September 2025	31 Desember 2024
Pihak Ketiga	100.000	--
Pihak Berelasi (Catatan 39)	--	250.000
Biaya Provisi	(2.022)	(5.225)
Jumlah	97.978	244.775
Dikurangi:Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(24.851)	(244.775)
Bagian Jangka Panjang	73.126	--

PT Bank Danamon Indonesia Tbk

Berdasarkan Akta No. 32 tanggal 18 September 2025, tentang Perjanjian Kredit, yang dibuat dihadapan Notaris DR. Anriz Nazaruddin Halim, S.H., M.H., M.Kn, Perusahaan memperoleh Kredit Angsuran Berjangka dengan fasilitas sebesar Rp200.000 dengan jangka waktu 60 bulan sejak tanggal penarikan pertama. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 8,5% per tahun.

Jaminan atas Fasilitas Kredit adalah, tapi tidak terbatas pada:

1. Fidusia atas wahana entitas anak Perusahaan (PT Taman Impian Jaya Ancol) yang terdapat di Areal Ancol dengan Market Value sebesar minimal Rp300.000 atau 150% (seratus lima puluh persen) dari jumlah fasilitas wahana yang akan dijaminakan harus mendapatkan persetujuan Bank.
2. *Trade Cash Margin* sebesar 100 dari *outstanding* fasilitas S/U LC.

Seluruh jaminan tersebut juga terkait secara "*Cross Collateralized*" terhadap fasilitas-fasilitas kredit lainnya yang diberikan oleh Bank kepada Debitur dan Co-Debitur yang diuraikan dalam perjanjian terpisah antara Bank kepada Debitur Co-Debitur.

Adapun hal-hal yang diwajibkan kecuali ditentukan lain oleh BANK sebagai berikut:

1. Menjalankan usahanya secara layak dan efisien serta sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Menggunakan Fasilitas Kredit semata-mata untuk keperluan sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini;
3. Senantiasa memberikan izin kepada BANK atau petugas-petugas yang diberi kuasa oleh BANK untuk sewaktu-waktu (i) melakukan peninjauan ke dalam lokasi usaha, gudang, proyek, bangunan-bangunan lain dan kantor-kantor yang digunakan DEBITUR dan Co-DEBITUR; (ii) melakukan pemeriksaan terhadap catatan keuangan dan administrasi DEBITUR dan Co-DEBITUR; (ii) melakukan inspeksi dan/atau penilaian atas Jaminan. Semua biaya-biaya yang timbul secara wajar untuk melakukan peninjauan, pemeriksaan, inspeksi dan/atau penilaian tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan yang wajib dibayar oleh DEBITUR dan Co-DEBITUR;
4. Melakukan pembukuan mengenai keuangan perusahaan dan membuat catatan-catatan yang mencerminkan keadaan keuangan perusahaan DEBITUR dan Co-DEBITUR yang sesungguhnya serta hasil pengoperasian perusahaan DEBITUR dan Co-DEBITUR yang sesuai dengan prinsip-prinsip pembukuan sesuai dengan prinsip-prinsip Akuntansi Indonesia yang mencerminkan kewajaran dan dilaksanakan secara konsisten;
5. Memberikan pada BANK segala dokumen/ informasi/ keterangan/ data-data (termasuk tetapi tidak terbatas pada laporan keuangan DEBITUR dan Co- DEBITUR), yaitu:
 - a. segala sesuatu sehubungan dengan keuangan dan usaha DEBITUR dan Co-DEBITUR;
 - b. bilamana terjadi perubahan dalam sifat atau lingkup usaha DEBITUR dan Co-DEBITUR, dan/atau bilamana terjadi suatu peristiwa atau keadaan yang dapat mempengaruhi keadaan usaha atau keuangan DEBITUR dan Co-DEBITUR, setiap waktu, baik diminta maupun tidak diminta oleh BANK;-

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- c. anggaran dasar dan perubahannya berikut seluruh pengesahannya, persetujuan dan/atau penerimaan pemberitahuan oleh dan kepada pihak yang berwenang, serta pendaftaran kepada pihak yang berwenang dan pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia, perubahan pemegang saham dan kepemilikan sahamnya atau pendiri dan modal yang disetorkan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris atau pengurus dan pengawas atau yang setara dengan itu, serta sifat dan/atau lingkup usaha DEBITUR dan Co-DEBITUR;-
- d. peristiwa atau keadaan yang dapat mempengaruhi keadaan, harta kekayaan, jalannya usaha dan/atau keuangan DEBITUR dan Co-DEBITUR atau Pemberi Jaminan, termasuk kelalaian DEBITUR atau Pemberi Jaminan kepada pihak ketiga;-
6. Memperoleh, mempertahankan, memperpanjang atau memperbaharui apabila sudah habis jangka waktunya semua izin usaha dan izin-izin lainnya termasuk namun tidak terbatas pada izin mengenal AMDAL yang harus dimiliki oleh DEBITUR dan Co-DEBITUR dalam rangka menjalankan usahanya dan menyerahkan fotocopy dari izin-izin tersebut kepada BANK - serta menyimpan sebaik-baiknya surat-surat izin dan persetujuan-persetujuan yang telah diperolehnya dari pihak yang berwenang dan apabila ternyata dikemudian hari diperlukan surat-surat izin dan persetujuan-persetujuan yang baru, DEBITUR dan Co-DEBITUR wajib segera mengurus dan memperolehnya;
7. Membayar pajak-pajak dan beban-beban lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah, bea meterai, biaya-biaya dan semua tagihan-tagihan yang wajib dibayar oleh DEBITUR dan Co-DEBITUR sehubungan dengan usahanya dengan sebagaimana mestinya;
8. Bersedia untuk tunduk, mematuhi dan melaksanakan segala ketentuan yang sekarang berlaku maupun yang akan ditetapkan kemudian oleh Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan atau instansi pemerintah lainnya yang mengatur mengenai Ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit ("BMPK") dalam hal pemberian Fasilitas Kredit kepada DEBITUR dan Co-DEBITUR menurut Perjanjian ini atau Group DEBITUR dan Co-DEBITUR (termasuk afiliasi, anak perusahaan atau pihak terkait dalam perjanjian-perjanjian lain yang ada pada BANK ternyata melampaui BMPK;-
9. Menjaga agar kolektibilitas DEBITUR pada setiap kreditur dari DEBITUR (termasuk pada BANK) adalah tetap pada kolektibilitas 1 (satu), sesuai aturan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan;
10. Memberitahukan kepada BANK selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja apabila terjadi; (i) perselisihan atau perkara apapun dimana DEBITUR dan/ atau Pemberi Jaminan menjadi salah satu pihak yang terlibat; (ii) keadaan yang patut diketahui atau patut diketahui oleh DEBITUR dapat mempengaruhi kemampuannya untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian;
11. Menyerahkan kepada BANK:
 - a. Laporan Keuangan Tahunan (Audited) segera setelah diminta oleh BANK, selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal akhir period laporan keuangan, yang berlaku untuk DEBITUR berbentuk Perseroan Terbatas dengan asset dan/atau jumlah peredaran usaha dengan jumlah nilai lebih dari atau sama dengan Rp50.000. Apabila hingga batas waktu yang telah ditetapkan Laporan Keuangan Tahunan (Audited) belum juga dapat diserahkan kepada BANK maka hal ini dapat berakibat kepada potensi penurunan kolektibilitas DEBITUR yang merujuk kepada ketentuan yang berlaku.
 - b. Laporan Keuangan Tahunan (Un-audited), termasuk neraca dan perhitungan laba-rugi, segera setelah diminta oleh BANK, selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal akhir periode laporan keuangan, yang ditandatangani oleh DEBITUR.
 - c. Dokumen yang relevan dengan perolehan Fasilitas Kredit sebagaimana dimintakan oleh BANK sewaktu-waktu.Apabila DEBITUR lalai menyampaikan laporan-laporan tersebut diatas tepat pada waktunya, maka BANK berhak untuk mengambil segala tindakan yang baik dan perlu menurut BANK,
12. DEBITUR dan Co-DEBITUR dan Anak Perusahaan wajib menyalurkan arus kas operasional minimal sebesar Rp30.000 per bulan dari aliran pendapatan (secara langsung atau tidak langsung melalui mekanisme cash sweep setiap 2 (dua minggu).
13. DEBITUR dan Co-DEBITUR wajib membuka rekening operasional di BANK.
14. DEBITUR dan Co-DEBITUR tidak diperbolehkan adanya pengikatan aset selain peralatan yang telah dijaminkan (Negative Pledge).-
15. Penyampaian realisasi jumlah pengunjung bulanan dan pendapatan bulanan (oleh DEBITUR dan anak perusahaannya).
16. Penyampaian laporan penilaian aset (Appraisal Report) atas asset yang akan dijaminkan, sebelum tanggal Pencairan.-

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

17. Apabila pengunjung tahunan kurang dari 7,5 (tujuh koma lima) juta atau pendapatan konsolidasi dari DEBITUR dan Co-DEBITUR di bawah Rp1.000.000, maka akan memicu pembayaran kewajiban lebih awal atas pinjaman di BANK.
18. Apabila tanah PT Phillindo Sporting Amusement and Tourism Corporation yang ada di pintu barat dengan luas 63.830 m² (enam puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2795 dijual sebagai bagian dari corporate action, maka akan memicu pembayaran kewajiban lebih awal atau mengurangi baki debet pinjaman di BANK dari hasil penjualan tanah tersebut.
19. Penempatan *Debt Service Reserve Account (DSRA)* sebesar 3x (pokok + bunga) selama jangka waktu fasilitas;
20. Asuransi
 - a. DEBITUR dan Co-DEBITUR atas tanggungan sendiri wajib selalu mengasuransikan harta benda yang dijamin oleh DEBITUR dan Co-DEBITUR dan/atau Pemberi Jaminan kepada BANK pada perusahaan asuransi yang dapat disetujui oleh BANK dan sampai Jumlah pertanggungan yang ditetapkan oleh BANK, terhadap kerugian karena kebakaran dan bahaya-bahaya lain yang menurut pertimbangan BANK dapat menimpa harta benda tersebut;
 - b. setiap polis asuransi sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas wajib memuat "Banker's Clause". Dalam hal uang hasil pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh Hutang atau dalam hal perusahaan asuransi menolak seluruh klaim, maka sisa Hutang tersebut tetap menjadi hutang DEBITUR dan Co-DEBITUR kepada BANK dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh DEBITUR dan Co-DEBITUR pada saat ditagih oleh BANK Asli kwitansi atau bukti pembayaran premi asuransi dan asli polis asuransi beserta "Banker's Clause" wajib diserahkan kepada BANK;
 - c. jika menurut pertimbangan BANK, DEBITUR dan Co-DEBITUR tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a di atas, maka tanpa mengurangi kewajiban DEBITUR dan Co-DEBITUR tersebut BANK berhak (namun tidak wajib) dan dengan ini diberi kuasa oleh DEBITUR dan Co-DEBITUR untuk dan atas tanggungan DEBITUR dan Co-DEBITUR mengasuransikan harta benda yang dijamin dan mendebet rekening DEBITUR dan Co-DEBITUR pada BANK sejumlah premi asuransi serta biaya-biaya lain yang harus dibayar. Dalam hal BANK tidak melakukan haknya sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, DEBITUR dan Co-DEBITUR dengan ini membebaskan BANK dari segala tuntutan apapun juga;
 - d. apabila DEBITUR dan Co-DEBITUR karena satu dan lain hal lalai atau tidak melaksanakan haknya untuk mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, maka BANK atas tanggungan DEBITUR dan Co-DEBITUR dengan ini diberi kuasa oleh DEBITUR dan Co-DEBITUR untuk melakukan klaim kepada perusahaan asuransi untuk dan atas nama DEBITUR dan Co-DEBITUR dan melaksanakan segala sesuatu yang diperlukan untuk itu termasuk tetapi tidak terbatas pada pengurusan surat-surat/ dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut kepada perusahaan asuransi serta DEBITUR dan Co-DEBITUR wajib menyerahkan segala dokumen yang diperlukan oleh BANK untuk melaksanakan pengajuan klaim asuransi tersebut; tetapi pengajuan klaim dimaksud di atas bukan kewajiban BANK,-
21. DEBITUR dan Co-DEBITUR wajib mempertahankan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pemegang saham mayoritas secara langsung maupun tidak langsung selama jangka waktu Fasilitas.
22. Cash Management Bank Rekening Operasional (Operating Accounts) dan transaksi *Cash Management* DEBITUR dan Co-DEBITUR dan/atau anak perusahaan harus memindahkan 30% (tiga puluh persen) dari total pendapatan konsolidasi atau Rp30.000 per bulan (mana yang lebih tinggi) secara direct atau indirectly melalui cash sweep setiap 2 (dua) minggu nya ke BANK, DEBITUR dan Co-DEBITUR dan/atau anak perusahaan harus menempatkan Dana Utama sebesar 10% (sepuluh persen) dari total konsolidasi kas DEBITUR di BANK.
23. Rasio Keuangan selama Jangka Waktu Fasilitas Kredit dan masih terdapat jumlah yang terhutang pada BANK, DEBITUR dan Co-DEBITUR wajib menjaga ketentuan atau rasio keuangan sebagai berikut:
 - a. *DSCR from Operating EBITDA min 1.0x;*
 - b. *Gearing ratio max 2.0x;*

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Hal-hal yang dilarang kecuali ditentukan lain oleh BANK, terhitung sejak tanggal Perjanjian ini sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban yang terhutang oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini, maka tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK, yang mana persetujuan tersebut tidak akan ditahan oleh BANK tanpa alasan yang wajar, DEBITUR dan Co-DEBITUR dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menjual atau dengan cara lain mengalihkan hak atau menyewakan/menyerahkan pemakaian seluruh atau sebagian kekayaan/asset DEBITUR dan Co-DEBITUR, balik barang-barang bergerak- maupun tidak bergerak milik DEBITUR dan Co-DEBITUR, kecuali pelaksanaan hal tersebut terkait secara langsung dengan kegiatan usaha - utama DEBITUR dan Co-DEBITUR sebagaimana tercantum di dalam Anggaran Dasar DEBITUR dan Co-DEBITUR;-
2. Menjaminkan/mengagunkan dengan cara bagaimanapun kekayaan DEBITUR dan Co-DEBITUR kepada orang/pihak lain, kecuali menjaminkan/mengagunkan kekayaan kepada BANK sebagaimana termaktub dalam perjanjian (-perjanjian) jaminan;-
3. Mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban bagi DEBITUR- dan Co-DEBITUR (termasuk perjanjian hutang) untuk membayar beban -" bunga dan/atau kewajiban pokok yang memiliki jatuh tempo dan/atau melakukan investasi yang material di luar kegiatan usaha utama DEBITUR sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar DEBITUR dan Co-DEBITUR;-
4. Menjamin langsung maupun tidak langsung pihak lainnya, kecuali melakukan endorsemen atas surat-surat yang dapat diperdagangkan untuk keperluan pembayaran atau penagihan transaksi-transaksi lain yang lazim dilakukan dalam menjalankan usaha;
5. Memberikan pinjaman kepada atau menerima pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan kegiatan usaha utama/sehari-hari DEBITUR dan Co-DEBITUR sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar DEBITUR dan Co-DEBITUR;-
6. Mengadakan perubahan dari sifat dan kegiatan usaha DEBITUR dan Co-DEBITUR sebagaimana tercantum di dalam Anggaran Dasar DEBITUR;-
7. Mengubah anggaran dasar, susunan pengurus, susunan para pemegang saham dan nilai saham DEBITUR dan Co-DEBITUR (kecuali untuk perusahaan terbuka - go public).
8. Mengumumkan dan membagikan dividen (kecuali untuk perusahaan terbuka (*go public*)).
9. Melakukan penggabungan usaha (merger) dengan badan usaha lain, peleburan usaha (konsolidasi) bersama dengan badan usaha lain, pengambilalihan (akuisi) saham, pemisahan usaha (*spin-off*) dan akuisisi (pengambilalihan);-
10. Melakukan pembubaran atau likuidasi berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham;
11. Membayar atau membayar kembali hutang-hutang dalam bentuk apapun juga, baik yang sekarang dan/atau dikemudian hari akan diberikan oleh pemegang saham DEBITUR dan Co-DEBITUR dan/atau Group DEBITUR baik berupa jumlah pokok, bunga dan beban/biaya lain-lain yang wajib dibayar;
12. Mengajukan pembiayaan kembali (double financing) melalui bank dan/atau lembaga pembiayaan lainnya atas setiap transaksi yang telah dibiayai oleh BANK

PT Bank DKI

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No.1489/SPPK/925/IX/2023 tanggal 19 September 2023, tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka (KMK PTB) dan perubahan syarat dan ketentuan fasilitas Kredit Investasi *refinancing*, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit Rp389.000 dengan jangka waktu 24 bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 20 September 2025. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 6,75% per tahun.

Perjanjian kredit ini dijamin dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah seluas 23.285 m² yang terletak di Jl. R. E Martadinata kel. Ancol beserta bangunan Dunia Fantasi diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan;
2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Bangunan Dunia Fantasi.

Berdasarkan surat Permohonan Penarikan Dana Kredit No. 014/DIR-PJA/EXT/III/2024 dan No. 033/DIR-PJA/EXT/VI/2024, tanggal 25 Maret 2024 dan 4 September 2024, Perusahaan mengajukan permohonan penarikan fasilitas Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka (PTB) dengan total fasilitas sebesar Rp100.000 dengan suku bunga pinjaman sebesar 6,75% per tahun. Perusahaan telah menerima pencairan atas fasilitas tersebut pada tanggal 25 Maret 2024, dan 4 September 2024.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Akta No. 56 tanggal 20 Desember 2021, tentang Perjanjian Kredit Investasi *Refinancing*, yang dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H., MK.n., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dengan nilai Rp516.000 dengan jangka waktu 24 bulan untuk *grace period* dan 84 bulan untuk masa setelah *grace period* sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau total jangka waktu sampai dengan 14 Desember 2030. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar Jibor 3 bulan + margin 1,75% (selama *grace period*) dan Jibor 3 bulan + *margin* 3% (setelah *grace period*).

Perjanjian kredit ini dijamin dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Sebidang tanah yang terdaftar sebagai SHGB No 2943, seluas 23.285 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13-3-2007 No.01911/Ancol/2007 dengan No. Identifikasi Bidang (NIB) 0905070101905;
2. Izin mendirikan bangunan atas bangunan Dunia Fantasi Pengikatan Hak Tanggungan I sebesar Rp850.000.

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

1. Menggunakan fasilitas kredit sesuai tujuan penggunaan kredit.
2. Menyampaikan laporan keuangan audited yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) yang ditunjuk oleh PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Sesuai Akta Perseroan KAP ditunjuk oleh Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk) paling lambat 180 hari kalender setelah akhir periode laporan.
3. Menyampaikan laporan keuangan *in-house* setiap triwulan paling lambat 60 hari kalender setelah akhir laporan.
4. Menyampaikan laporan realisasi jumlah pengunjung bulanan, dan relisasi pendapatan bulanan paling lambat 30 hari kalender setelah bulan berjalan.
5. Memelihara *Debt to Equity Ratio* maksimal sebesar 2,5 kali.
6. Dalam rangka sinergi BUMD, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk bersedia menjadikan Bank DKI sebagai Bank Utama Debitur termasuk dan tidak terbatas pada:
 - a. Bank penerima pembayaran yang berasal dari penerimaan tiket termasuk penjualan melalui *website* dan *e-commerce*.
 - b. Bank penerima pembayaran yang terkait dengan kegiatan usaha debitur yang tidak melalui Bank DKI wajib dipindahbukukan maksimal H+2 ke Rekening debitur di Bank DKI.
 - c. Menyerahkan rekening koran bulanan debitur pada bank lain paling lambat setiap tanggal 15 bulan berikutnya.
 - d. Memberikan akses *inquiry* untuk *system payment gateway* pada *website* ancold.
 - e. Penempatan Dana Utama (Bank DKI minimal 90% dari total kas dan bank debitur)
 - f. Penggunaan CMS.
 - g. Pembayaran *payroll* karyawan.
 - h. KMG Karyawan.
 - i. Memprioritaskan Bank DKI sebagai mitra apabila menyelenggarakan program-program khusus kepada *customer*.
 - j. Debitur bersedia melunasi pembayaran kewajiban kepada *vendor/supplier* sesuai dengan perjanjian yang berlaku.
7. Memiliki ijin-ijin yang dipersyaratkan untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinyadan berkewajiban untuk memperpanjang atau memperbaharui ijin-ijin dalam hal telah habis masa belakunya serta menyerahkan copy perpanjangan ke Bank DKI.
8. Memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika terdapat perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, permodalan dan nilai nominal saham.
9. Senantiasa selalu menjaga kualitas kredit atas nama Perusahaan dan Pengurus Perusahaan.

Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah (*Negative Covenants*):

Selama kredit belum lunas, Perusahaan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika:

1. Membayar/melunasi utang Pemegang Saham. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang sudah atau belum dijamin ke Bank DKI kepada pihak lain.
2. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank lain dan/atau lembaga lain.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Perusahaan telah memenuhi pembatasan pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian pinjaman.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelunasan Dipercepat Fasilitas Kredit Investasi *Refinancing* No. 1318/KKM/VIII/2024 tertanggal 28 Agustus 2024, Perusahaan telah melaksanakan percepatan pelunasan fasilitas Kredit Investasi Refinancing dengan nilai pokok sebesar Rp495.360, serta membayar denda atas percepatan pelunasan sebesar Rp7.430. Pelunasan pokok dan pembayaran denda tersebut dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2024.

Saldo pada awal tahun 2025 sebesar Rp244.775. Pelunasan pinjaman di tahun berjalan sebesar Rp250.000. Amortisasi biaya provisi pada tahun berjalan sebesar Rp2.018. Pencairan pinjaman di tahun berjalan sebesar Rp100.00.

Saldo utang bank pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp97.978 dan Rp244.775.

24. Utang Obligasi

	30 September 2025	31 Desember 2024
Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol		
Tahap II Tahun 2021	65.400	65.400
Obligasi Berkelanjutan III Jaya Ancol		
Tahap I Tahun 2024	503.060	503.060
Biaya Emisi Obligasi	(3.480)	(4.226)
Akumulasi Amortisasi	995	746
Jumlah	565.975	564.980
Dikurangi: Bagian Jatuh		
Tempo Dalam Satu Tahun	--	--
Bagian Jangka Panjang	565.975	564.980

Obligasi Berkelanjutan III Jaya Ancol Tahap I Tahun 2024

Pada tanggal 9 Juli 2024, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Jaya Ancol Tahap I Tahun 2024 yaitu:

- Seri A senilai Rp446.030 dengan suku bunga 8,50% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 9 Juli 2027.
- Seri B senilai Rp20.010 dengan suku bunga 8,75% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 9 Juli 2029.
- Seri C senilai Rp37.020 dengan suku bunga 9,00% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 9 Juli 2031.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 9 Juli 2023, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Jaya Ancol Tahap I Tahun 2024 adalah sebesar Rp503.060. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Berkelanjutan III Jaya Ancol Tahap I Tahun 2024 mendapatkan peringkat idA+ (*Single A plus*) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

- Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2:1.

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021

Pada tanggal 10 Februari 2021, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 yaitu:

- Seri A senilai Rp516.000 dengan suku bunga 7,25% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 20 Februari 2022.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- b. Seri B senilai Rp149.600 dengan suku bunga 8,90% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2024.
- c. Seri C senilai Rp65.400 dengan suku bunga 9,60% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2026.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 10 Februari 2021, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 adalah sebesar Rp731.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 mendapatkan peringkat idA (*Single A*) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

- a. Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- b. Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2:1.

Pada tanggal 8 Februari 2022, Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri A senilai Rp516.000 dan pada tanggal 10 Februari 2024, Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri B senilai Rp149.600.

25. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

	30 September 2025	31 Desember 2024
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	184.884	197.005
Proyek Ancol Beach City	118.485	125.584
Uang Muka <i>E-Commerce</i>	65.031	--
Sponsor	5.889	5.635
Uang Titipan	5.356	22.234
Uang Muka Rombongan	2.627	4.809
Lain-lain	4.569	4.144
Sub Jumlah	386.841	359.411
Uang Muka Pelanggan Penjualan Tanah dan Bangunan	359	359
Jumlah	387.200	359.770
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	(114.426)	(52.790)
Bagian Jangka Panjang	272.775	306.980

Pendapatan sewa diterima di muka terutama merupakan penyewaan lahan Perusahaan untuk pengembangan jaringan di pipa gas bumi milik PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) (Catatan 41.d) dan jaringan di pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas (PT Pertagas) (Catatan 41.d).

Pendapatan diterima di muka atas proyek Ancol Beach City berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan *Music Stadium* No. 021/DIRPJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan 31 Juli 2013, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) selama 25 (dua puluh lima) tahun.

26. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya

	30 September 2025	31 Desember 2024
Jaminan Pengunjung	7.992	3.370
Jaminan Penyewa	8.150	10.473
Jumlah	16.142	13.843

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
 30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

27. Liabilitas Imbalan Kerja

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Grup dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 568 pada 31 Desember 2024. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai undang-undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar dan penghargaan masa kerja.

Program Imbalan Pasti

Pada 31 Desember 2024, Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana sebesar Rp9.500 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AXA Mandiri untuk kompensasi pesangon pegawai.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

- Imbalan Penghargaan Masa Kerja dalam bentuk cincin pengabdian terbuat dari 10 (sepuluh) gram emas. Penghargaan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani masa kerja 10 (sepuluh) tahun secara terus-menerus tanpa terputus sejak diangkat menjadi karyawan tetap;
- Imbalan Cuti Panjang berupa tunjangan cuti panjang sebesar 1 (satu) kali gaji bulanan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani setiap kelipatan 5 (lima) tahun masa kerja.

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	172.564	166.766
Nilai Wajar Aset Program	--	(4.493)
Liabilitas Imbalan Kerja	172.564	162.273

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

	30 September 2025	31 Desember 2024
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Awal Periode	162.273	148.829
Biaya yang diakui pada Laporan Laba/Rugi (Catatan 33)	15.727	25.338
Kontribusi Pemberi Kerja Periode Berjalan	(5.436)	(9.500)
Pembayaran Imbalan oleh Perusahaan	--	(1.503)
Pendapatan yang diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	--	(891)
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Akhir Periode	172.564	162.273

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Penghasilan Komprehensif Lain Awal Periode	46.478	38.988
Penghasilan Komprehensif Lain Periode Berjalan	--	(891)
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	8.381
Beban Komprehensif Lain Akhir Periode Setelah Pajak	46.478	46.478

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2024 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, dalam laporannya tertanggal 23 Januari 2025 menggunakan asumsi sebagai berikut:

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

31 Maret 2024 dan 31 Desember 2024

Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia VI Tahun 2019
Umur Pensiun Normal	55 tahun
Tingkat Cacat	10% per tahun
Kenaikan Gaji	6,7% per tahun
Tingkat Diskonto	7,25%-7,30% per tahun
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara <i>linier</i> sampai dengan usia 55 tahun

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

Risiko Investasi

Nilai kini kewajiban imbalan pasti pensiun kesehatan dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi; jika pengembalian aset program di bawah tingkat tersebut, hal itu akan mengakibatkan defisit program.

Risiko Tingkat Bunga

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

Risiko Gaji

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

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

28. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	30 September 2025 dan 31 Desember 2024		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0,0000001%	0,00050
Saham Seri C	1.151.999.998	71,9999999%	288.000
Jumlah	1.151.999.999	72,0000000%	288.000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0,0000001%	0,00050
Saham Seri C	288.099.998	18,0099999%	72.025
Jumlah	288.099.999	18,0100000%	72.025
Masyarakat			
(masing-masing dibawah 5%, Saham Seri C)	159.900.000	9,9900000%	39.975
Jumlah	1.599.999.998	100,0000000%	400.000

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

1. Saham Seri A

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

2. Saham Seri B

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

3. Saham Seri C

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

29. Tambahan Modal Disetor

	30 September 2025	31 Desember 2024
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penawaran Umum		
Tahun 2004:		
Agio Saham	42.000	42.000
Biaya Emisi Saham	(5.291)	(5.291)
Tambahan Modal Disetor dari Selisih antara Aset dan		
Liabilitas Pengampunan Pajak	3.695	3.695
Jumlah	40.404	40.404

Pada tahun 2017 perusahaan telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan sebesar Rp3.695 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-643/PP/WPJ.07/2017 yang dicatat sebagai tambahan modal disetor.

30. Kepentingan Nonpengendali

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

30 September 2025					
Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	Tambahan Setoran Modal pada Entitas Anak	Dampak Dilusi Saham	Nilai Tercatat Akhir Periode
%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	11.679	147	--	11.826
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	7.463	(522)	--	6.941
PT Seabreeze Indonesia	1,87%	435	(65)	--	370
Jumlah		19.577	(440)	--	19.137

31 Desember 2024					
Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	Tambahan Setoran Modal pada Entitas Anak	Dampak Dilusi Saham	Nilai Tercatat Akhir Tahun
%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	11.541	138	--	11.679
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	9.078	(1.615)	--	7.463
PT Seabreeze Indonesia	1,87%	461	(26)	--	435
Jumlah		21.080	(1.503)	--	19.577

31. Pendapatan Usaha

		30 September	
		2025	2024
Pendapatan Real Estat			
Tanah dan Bangunan		--	5.676
Pendapatan Tiket			
Wahana Wisata		347.444	407.249
Pintu Gerbang		190.402	221.425
Sub Jumlah		537.846	628.674
Pendapatan Hotel dan Restoran			
Restoran		29.861	33.478
Kamar		20.036	24.059
Sub Jumlah		49.897	57.537

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September	
	2025	2024
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	108.723	102.545
Pengelolaan Perumahan	43.676	20.004
Sponsor	21.716	21.353
Barang Dagangan	17.812	19.537
Uang Sandar dan Iuran	5.924	6.055
Logistik Acara	5.120	4.866
Loker dan Permainan	3.481	5.438
Bagi Hasil	1.089	4.110
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	4.700	6.809
Sub Jumlah	212.241	190.717
Jumlah	799.984	882.604
Dikurangi: Potongan Penjualan	(1.455)	(1.158)
Bersih	798.529	881.446

32. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	30 September	
	2025	2024
Beban Pokok Pendapatan		
Makanan dan Minuman	12.582	14.844
Barang Dagangan	7.194	7.846
Logistik Acara	2.559	3.156
Tanah dan Bangunan	--	3.808
Sub Jumlah	22.335	29.654
Beban Langsung		
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17, 18 dan 19)	97.198	88.538
Alih Daya	81.560	71.269
Gaji dan Tunjangan	65.371	71.550
Telepon, Listrik dan Air	59.435	39.340
Pajak Hiburan	54.297	63.750
Penyelenggaraan Pertunjukan	19.337	29.605
Pemeliharaan	19.333	25.684
Alat Kerja dan Operasi	12.061	11.500
Sewa	3.667	4.161
Perjalanan dan Survei	2.809	2.763
Jasa Layanan Aplikasi	1.320	3.714
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	1.311	1.577
Sub Jumlah	417.699	413.451
Jumlah	440.034	443.105

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

33. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

	30 September	
	2025	2024
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	23.956	24.637
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Tunjangan	81.412	78.304
Pajak Bumi dan Bangunan	51.549	50.975
Imbalan Kerja (Catatan 27)	15.727	17.687
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17, 18 dan 19)	9.535	8.447
Humas dan Jamuan Tamu	8.456	6.601
Asuransi	5.156	4.783
Jasa Profesional	4.199	4.973
Pemeliharaan	2.720	1.927
Perjalanan dan Survei	2.105	1.810
Telepon, Listrik dan Air	1.558	2.617
Fasilitas Karyawan	1.498	1.553
Administrasi Bank	1.332	1.123
Alih Daya	1.204	1.595
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	1.060	1.377
Sub Jumlah	187.511	183.772
Jumlah	211.467	208.409

34. Penghasilan Lainnya

	30 September	
	2025	2024
Penggantian Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh Tenant	9.931	--
Pemulihan atas Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (Catatan 4)	8.691	310
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City (Catatan 41.b)	7.100	7.100
Klaim Asuransi	69	2.533
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp50 juta)	2.589	2.960
Jumlah	28.380	12.903

35. Beban Lain - Lain

	30 September	
	2025	2024
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (Catatan 4)	15.854	16.105
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	3.843	2.222
Jumlah	19.697	18.327

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

36. Beban Keuangan

	30 September	
	2025	2024
Bunga Obligasi	36.955	16.567
Bunga Bank	12.631	53.166
Bunga Liabilitas Sewa	4.219	4.952
Amortisasi Biaya Emisi	2.668	1.672
Jumlah	56.473	76.357

37. Laba Per Saham

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

	30 September	
	2025	2024
Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	58.625	100.595
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.ab)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	37	63

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

38. Dividen dan Cadangan Umum

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 25 April 2025 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 53 tanggal 25 April 2025 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2024 sebesar 21,60% dari laba bersih tahun buku 2024 atau sebesar Rp24 (dalam rupiah penuh) per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp38.400 yang telah dibayarkan di tahun 2025 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.778.

39. Sifat Transaksi dan Hubungan Pihak-pihak Berelasi

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Jenis Transaksi
PT Bank DKI (Bank DKI)	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI	Penyimpanan Uang dan Pinjaman Bank
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI	Pemanfaatan Lahan
PT Jaya Kuliner Lestari	Entitas Asosiasi	Piutang Usaha
PT Arkonin	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Penagihan Jasa Konstruksi
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan	Tantiem dan Bonus

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	30 September 2025 Rp	31 Desember 2024 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			30 September 2025 %	31 Desember 2024 %
Kas dan Setara Kas (Catatan 3)				
Bank				
PT Bank DKI	3.624	10.143	0,00	0,00
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	22.000	355.000	0,01	0,10
Jumlah	25.624	365.143	0,01	0,10
Piutang Usaha (Catatan 4)				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	113	443	0,00	0,00
PT Bank DKI	59	138	0,00	0,00
PT Jaya Kuliner Lestari	--	737	--	0,00
Sub Jumlah	172	1.318	0,00	0,00
Aset Lain-lain (Catatan 19)				
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	2.500	2.500	0,00	0,00
Dana Dibatasi penggunaannya				
PT Bank DKI	--	1.453	--	0,00
Utang Usaha (Catatan 20)				
PT Arkonin	840	840	0,00	0,00
Jumlah	840	840	0,00	0,00
Utang Bank (Catatan 23)				
PT Bank DKI	--	244.775	--	0,07
Jumlah	--	244.775	--	0,07
Pendapatan (Catatan 31)				
PT Bank DKI	246	909	0,00	0,00
Jumlah	246	909	0,00	0,00

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada 30 September 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp3.254 dan Rp9.045.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada 30 September 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp9.504 dan Rp19.442.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

40. Segmen Operasi

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

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

	30 September 2025				
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	567.768	180.078	155.989	(105.306)	798.529
Hasil					
Hasil Segmen	(352.078)	(52.700)	(84.147)	88.380	(400.545)
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(39.489)
Laba Bruto					358.495
Penghasilan Bunga					8.572
Penghasilan Lainnya					28.380
Beban Umum dan Administrasi					(187.511)
Beban Penjualan					(23.956)
Kerugian Selisih Kurs					6
Beban Lain-lain					(19.697)
Jumlah Beban Usaha					(194.206)
Rugi Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					164.289
Beban Pajak Final					(20.096)
Beban Keuangan					(56.473)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					(437)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					663
Rugi Sebelum Pajak					87.946
Beban Pajak Penghasilan					(29.761)
Rugi Bersih Tahun Berjalan					58.185
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak					--
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan					58.185
Kepentingan Non-pengendali					(440)
Aset					
Aset Segmen	9.600.577	3.527.325	2.200.801	(12.988.958)	2.339.744
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					1.097.178
Total Aset					3.436.922
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	8.139.889	2.900.624	1.731.980	(11.933.623)	838.870
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					844.390
Total Liabilitas					1.683.260
Pengeluaran Modal					61.832
Penyusutan dan Amortisasi					102.603
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					15.727

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Desember 2024				
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	950.856	223.904	228.245	(137.108)	1.265.897
Hasil					
Hasil Segmen	(494.011)	(49.726)	(129.408)	114.735	(558.410)
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(40.714)
Laba Bruto					666.773
Penghasilan Bunga					17.747
Penghasilan Lainnya					(470)
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					(261.678)
Beban Penjualan					(31.231)
Beban Umum dan Administrasi					(22)
Beban Lain-lain					(41.999)
Jumlah Beban Usaha					(294.411)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					372.362
Beban Pajak Final					(28.272)
Beban Keuangan					(95.656)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					983
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(155)
Laba Sebelum Pajak					249.262
Beban Pajak Penghasilan					(72.976)
Laba Bersih Tahun Berjalan					176.286
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					(59.449)
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan					116.837
Kepentingan Non-pengendali					1.503
Aset					
Aset Segmen	2.026.970	1.273.224	88.276	(2.564.908)	823.562
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.768.167
Total Aset					3.591.729
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	445.900	523.776	22.535	(583.337)	408.874
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.448.978
Total Liabilitas					1.857.852
Pengeluaran Modal					176.883
Penyusutan dan Amortisasi					92.306
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					18.726

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

41. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya

- a. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp92.842. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.582 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
 2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
 - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
 - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

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

- b. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengalihkan serta mengelola hak atas sarana *music stadium* di area Perusahaan seluas 39.000 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan pengelolaan kepada Perusahaan. PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun atas persetujuan tertulis Perusahaan. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari sewa jangka panjang dan 6% dari sewa jangka pendek yang merupakan bagian dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka.

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

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "*Music Stadium*" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 28 Agustus 2009, selanjutnya proyek tersebut akan dilakukan oleh WAIP dan dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan 31 Juli 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan addendum I (pertama) mengenai penyelesaian proyek di sisi Utara yang semula tanggal 30 Nopember 2010 menjadi 29 Agustus 2011 dan dari 31 Juli 2011 menjadi 29 Desember 2011 untuk sisi selatan. Pada tanggal 18 Desember 2012 dilakukan addendum II (kedua) mengenai penyelesaian proyek dari 29 Agustus 2011 untuk sisi utara dan 28 Desember 2011 untuk sisi selatan, menjadi 20 Desember 2012 untuk pengalihan proyek secara parsial dan 31 Juli 2013 untuk pengalihan proyek secara keseluruhan.

Kemudian Perusahaan melakukan berita acara serah terima secara parsial Pengalihan dan Pengoperasian Bangunan Music Stadium masing-masing melalui Berita Acara (BA) No. 021/DIRPJA/XII/2012 - 001/BA/DIR-WAIP/ XII/2012 dan No. 020/DIR-PJA/XII/2012 - No. 002/BA/DIRWAIP/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan secara keseluruhan Pengalihan dan Pengoperasian Bangunan Music Stadium masing-masing melalui Berita Acara (BA) No. 003/DIR-PJA/VII/2013 - No. 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 dan No. 004/DIR-PJA/VII/2013 - 004/BA/DIR-WAIP/VII/2013 tanggal 31 Juli 2013, dengan ini perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 tahun terhitung sejak tanggal berita acara serah terima pengalihan dan pengoperasian bangunan Music Stadium secara parsial tanggal 20 Desember 2012 sebagaimana dimaksud di atas.

- c. Kelanjutan proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta yang berada di kawasan Ancol mengalami penyesuaian dengan adanya perencanaan ulang penataan ruang kawasan reklamasi Pantai Utara Jakarta yang diatur melalui Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, sehingga kemudian dilakukan penyesuaian terhadap izin-izin reklamasi yang sebelumnya telah diterbitkan dan diperoleh Perusahaan. Izin-izin reklamasi baru yang diperoleh Perusahaan setelah dilakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud di atas menjadi sebagai berikut:

- Izin Prinsip Reklamasi Pulau I dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 994/-1/794.2 tanggal 7 September 2015.
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau J dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 995/-1.794.2 tanggal 7 September 2015.
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 540/-1.794.2 tanggal 10 September 2014. Bahwa kemudian terhadap izin prinsip Pulau K tersebut telah terbit Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan pada tanggal 17 November 2015.
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau L dengan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha.

Bahwa pada tanggal 26 September 2018 Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui jumpa pers di Balai Kota Jakarta secara resmi mengumumkan pemberhentian proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta, yang kemudian diikuti dengan pencabutan izin-izin reklamasi yang telah diterbitkan sebelumnya, termasuk izin-izin reklamasi yang diperoleh Perusahaan sebagaimana dimaksud di atas. Terhadap keputusan pemberhentian tersebut, kemudian Perusahaan menerima surat keputusan pencabutan terhadap izin-izin reklamasi yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

1. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1041/-1.794.2 tanggal 6 September 2018 Perihal Pencabutan:
 - a) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1276/-1.794.2 (Pulau J);
 - b) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1296/-1.794.2 (Pulau L);
 - c) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1275/-1.794.2 (Pulau I).

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1410 Tahun 2018 Tentang Pencabutan Keputusan Gubernur No. 2485 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K Kepada Perusahaan.

Bahwa Perusahaan kemudian melakukan koordinasi intensif kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk membahas rencana kerja Perusahaan kedepannya. Rencana kerja tersebut kemudian disampaikan oleh Perusahaan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Surat No. 011/DIR-PJA/EXT/XI/2018 tanggal 27 November 2018 tentang rencana pengembangan ikon Dunia Fantasi dengan melakukan perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi melalui pembangunan wahana Ocean Fantasi yang terintegrasi dengan wahana Dunia Fantasi eksisting dan rencana perluasan kawasan rekreasi kawasan Taman Impian pada area Ancol Timur. Melalui surat yang sama, terhadap rencana kerja tersebut kemudian Perusahaan mengajukan permohonan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk dapat menerbitkan izin prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian pada area Ancol Timur seluas ± 120 Ha.

Bahwa berdasarkan persetujuan prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha berdasarkan surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 24 Mei 2019 Nomor 462/-1.711.511 dan berdasarkan surat Perusahaan Nomor 010/DIR-PJA/EXT/II/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal Permohonan Penerbitan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan, pada tanggal 24 Februari 2020 diterbitkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 237 Tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha, yang pada intinya memberikan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha kepada Perusahaan untuk jangka waktu yang berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan sebelum pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa berdasarkan ketentuan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 237 Tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha, Perusahaan telah melakukan pemenuhan kewajiban penyerahan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berupa kontribusi lahan hasil perluasan kawasan sebesar 5% (lima persen) dari luasan ± 120 Ha lahan perluasan kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur yaitu ± 6 Ha yang telah terbentuk dari total luas lahan yang telah terbentuk seluas ± 20 Ha yang telah disertifikatkan Hak Pengelolaan (HPL) No. 48/Ancol Tahun 2020, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Kontribusi Berupa Lahan Sebesar Lima Persen Dari Perluasan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Dari PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk Kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 446/-1.792.12 pada tanggal 26 Februari 2020. Bahwa terhadap sisa luas lahan yang terbentuk dari total luas lahan ± 20 Ha, seluas ± 14 Ha dikuasai oleh Perusahaan. Bahwa kemudian sehubungan dengan jangka waktu berlakunya izin pelaksanaan perluasan kawasan sebagaimana dimaksud di atas, Perusahaan telah menerbitkan surat kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk dapat memberikan perpanjangan jangka waktu izin pelaksanaan masing-masing melalui surat nomor 001/DIR-PJA/EXT/X/2022 tanggal 4 Oktober 2022 dan surat nomor 007/DIR-PJA/EXT/III/2023 tanggal 6 Maret 2023, namun demikian sampai dengan berakhirnya jangka waktu izin pelaksanaan sebagaimana dimaksud surat-surat Perusahaan belum dapat ditindaklanjuti.

Bahwa kemudian sebagai tindak lanjut atas pengembangan kawasan ancول tersebut di atas dan dengan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pada tanggal 13 September 2023 Perusahaan telah memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut Nomor 13092310513100010 seluas 202.95 Ha yang diterbitkan melalui sistem Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik atau *Online Single Submission* yang ditandatangani secara elektronik oleh Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri Kelautan dan Perikanan. Izin sebagaimana dimaksud menjadi dasar bagi Perusahaan untuk melanjutkan pengurusan izin pengembangan kawasan ancول selanjutnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 6 Februari 2025, berdasarkan permohonan yang telah diajukan oleh Perusahaan sebelumnya sehubungan dengan perubahan kegiatan perluasan kawasan Ancol Barat seluas 35 Ha menjadi 65 Ha, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM-PTSP) Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Keputusan Kepala DPM-PTSP Provinsi DKI JKT No. 1/K.1/31.72.05.1003.12.W.h/1/TM.14.00/e/2025 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Perluasan Kawasan Ancol Barat Seluas 35 Ha Menjadi 65 Ha di Ancol, Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta Kode Pos 14430 oleh PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.

Pada tanggal 11 Juni 2025, telah ditandatangani Perjanjian Antara Direktorat Jenderal Pengelolaan Kelautan Kementerian Kelautan dan Perikanan Dengan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk tentang Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Pada Izin Pelaksanaan Reklamasi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Para Pihak menyepakati waktu dan jumlah pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku yang kemudian disepakati termin pembayaran dilakukan secara bertahap dalam 9 (sembilan) termin pembayaran sebagaimana termin pembayaran pertama dibayarkan sebelum Izin Pelaksanaan Reklamasi diterbitkan sampai dengan termin pembayaran kesembilan pada tanggal 31 Desember 2026.

Pada tanggal 1 Juli 2025, setelah Perusahaan melakukan pemenuhan Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Pada Izin Pelaksanaan Reklamasi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk untuk termin pembayaran pertama, Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri Kelautan dan Perikanan melalui sistem *Online Single Submission (OSS)* menerbitkan Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha Izin Pelaksanaan Reklamasi PB-UMKU: 912011502298100020002 kepada PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dengan luasan izin pelaksanaan reklamasi sebesar 66,99 Ha yang berlaku 5 (lima) tahun sejak diterbitkan oleh sistem *Online Single Submission (OSS)*.

- d. Berikut ini adalah pihak yang signifikan terkait dengan perjanjian sewa dan *sponsorship*:

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Bagi Hasil	Nilai Kontrak	Pendapatan 2025
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan	76.977	2.309
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan	72.418	2.173
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan	72.418	2.173
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2024 - 2027	Penyewaan Lahan	46.468	3.872
PJA	PT Inti Bangun Sejahtera Tbk	2019 - 2029	Penyewaan Lahan	41.500	3.375
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan	40.325	1.210
TIJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan	24.500	967
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2016 - 2040	Penyewaan Lahan	7.228	226
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan	6.665	208
TIJA	PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk	2023 - 2026	Kerjasama Promosi dan Penjualan	4.562	3.042

- e. Berikut ini adalah pihak yang signifikan terkait dengan perjanjian sewa berdasarkan persentase bagi hasil:

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Presentase Bagi Hasil Pendapatan	Pendapatan 2025
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2014 - 2025	6%	6.551
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2015 - 2025	15%	4.103
TIJA	PT Arif Cipta Mandiri	2023 - 2025	20%	3.395
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2024 - 2033	20%	2.792
TIJA	PT Seribu Satu Rasa	2022 - 2027	10%	2.538
TIJA	PT Nusa Prima Pangan	2023 - 2028	15%	2.427
TIJA	PT Kalaha Tan	2020 - 2025	25%	1.711
TIJA	PT Prima Usaha Era Mandiri	2023 - 2025	10%	633
TIJA	Simpang Raya	2023 - 2026	11%	559

- f. Pada tanggal 11 November 2024, Perusahaan dan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) menandatangani Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan Tanah/Lahan di Kawasan Ancol Untuk Penyelenggaraan Acara/Event Nomor Perusahaan: 002/DIR-PJA/XI/2024; dan Nomor PT Jakarta

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Propertindo (Perseroda): 107/UT0000/XI/2024/0039 atas pemanfaatan area di dalam kawasan Ancol seluas 166.165 m² dengan jangka waktu dihitung sejak tanggal 18 November 2024 sampai dengan tanggal 30 September 2025 dengan total nilai kerja sama sebesar Rp8.067.836.275 (dalam rupiah penuh) yang akan dibayarkan sesuai ketentuan yang diatur dalam perjanjian kerja sama.

42. Perkara Hukum

- a. Pada tanggal 25 Oktober 2022, PT Arkindo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 25 Oktober 2022 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap:
1. PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) (selaku Tergugat I);
 2. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Perusahaan) (selaku Tergugat II);
 3. PT Bank DKI c.q. Bank DKI Kantor Layanan Pintu Besar Selatan (selaku Turut Tergugat I);
 4. PT Jamkrida Jakarta (selaku Turut Tergugat).

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada kontrak Nomor: 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 tanggal 16 Agustus 2021 tentang Masjid Apung Ancol ("Kontrak") dimana PT Arkindo (Penggugat) sebagai kontraktor/penerima pekerjaan dan PT TIJA (Tergugat) sebagai pemilik proyek/pemberi pekerjaan dengan jenis Kontrak *Turnkey* (putar kunci) yang merupakan kontrak mengenai pembangunan suatu proyek dalam hal kontraktor/penerima pekerjaan setuju untuk membangun proyek secara lengkap sampai selesai termasuk pemasangan semua perlengkapannya sehingga proyek siap dioperasikan. PT Arkindo (Penggugat) wajib melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan dihitung sejak tanggal 16 Agustus 2021 sampai dengan 15 September 2022.

Dalam pelaksanaannya sampai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan sesuai Kontrak, PT Arkindo (Penggugat) tidak dapat menyelesaikan pekerjaan Masjid Apung Ancol secara penuh dan tuntas sampai dengan pekerjaan mencapai prestasi 100% (seratus persen) sesuai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan yang diatur di dalam Kontrak, yaitu pada tanggal 15 September 2022, sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Kontrak PT TIJA melakukan pembatalan Kontrak terhadap PT Arkindo pada tanggal 15 September 2022 dengan segala konsekuensi akibat pembatalan Kontrak ditanggung oleh PT Arkindo sesuai ketentuan yang diatur di dalam Kontrak.

Nilai Gugatan :

- Ganti Rugi Materiil Rp9.157.519.315 (sembilan miliar seratus lima puluh tujuh juta lima ratus sembilan belas ribu tiga ratus lima belas rupiah) (Nilai Penuh)
- Ganti Rugi Immateriil Rp14.912.287.785 (empat belas miliar sembilan ratus dua belas juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh lima rupiah) (Nilai Penuh)

Bahwa nilai gugatan ditujukan oleh Penggugat (PT Arkindo) kepada Tergugat I (PT TIJA) dan Tergugat II (Perusahaan) secara tanggung renteng.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Oktober 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 709/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. panggilan sidang (relas) diterima masing-masing oleh PT TIJA dan Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 15 November 2022.

Pada tanggal 4 Desember 2023, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara 709/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. yang diucapkan dalam sidang terbuka yang dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat (PT Arkindo), kuasa hukum Tergugat I (PT TIJA), kuasa hukum Tergugat II (Perusahaan), kuasa hukum Turut Tergugat I (PT Bank DKI c.q. Bank DKI Kantor Layanan Pintu Besar Selatan), kuasa hukum Turut Tergugat II (PT Jamkrida Jakarta), yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dalam Pokok Perkara

- a. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelike Veerklaard*).
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonvensi

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelike Veerklaard*).

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp1.153.000 (satu juta seratus lima puluh tiga ribu rupiah) (Nilai Penuh);

Bahwa pada tanggal 18 Desember 2023, secara daring melalui e-court, PT Arkindo selaku Pembanding (d/h Penggugat) telah mengajukan pernyataan permohonan upaya hukum banding atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.709/Pdt.G/2021/PN.JKT.Utr tersebut di atas, yang kemudian diberitahukan kepada PT TIJA selaku Terbanding I (d/h Tergugat I) dan Perusahaan selaku Terbanding II (d/h Tergugat II) pada tanggal 20 Desember 2023 dan kemudian tercatat dengan nomor register perkara No. 245/PDT/2024/PT DKI.

Pada tanggal 21 Maret 2024, kuasa hukum Perusahaan dan PT TIJA telah menerima Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor No. 245/PDT/2024/PT DKI tanggal 19 Maret 2024 melalui *e-court* yang pada pokoknya menginformasikan bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memutus perkara nomor No. 245/PDT/2024/PT DKI yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 709/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 4 Desember 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Nilai Penuh);

Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh dari Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Utara diperoleh informasi bahwa PT Arkindo telah mengajukan pernyataan permohonan upaya hukum kasasi terhadap putusan nomor 245/PDT/2024/PT DKI juncto nomor 709/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr pada tanggal 4 April 2024. Pada tanggal tanggal 14 Mei 2024, kuasa hukum Perusahaan dan PT TIJA menerima relaas pemberitahuan pernyataan kasasi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 245/PDT/2024/PT DKI juncto nomor 709/Pdt.G/2022 yang kemudian diikuti relaas pemberitahuan penyerahan memori kasasi nomor 245/PDT/2024/PT DKI juncto nomor 709/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 14 Mei 2024 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT Arkindo telah menyerahkan memori kasasi tertanggal 17 April 2024 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 April 2024, yang untuk selanjutnya Perusahaan dan PT TIJA telah menanggapi memori kasasi PT Arkindo tersebut melalui kontra memori kasasi tanggal 27 Mei 2024 yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa terhadap upaya hukum kasasi tersebut kemudian tercatat dengan nomor register 5831 K/PDT/2024.

Pada tanggal 17 Desember 2024, kuasa hukum Perusahaan dan PT TIJA telah mendapatkan informasi melalui situs Perkara Mahkamah Agung, dimana Majelis Hakim perkara kasasi nomor 5831 K/PDT/2024 telah menjatuhkan putusan pada tanggal 16 Desember 2024 dengan pokok amar putusan Tolak. Pada tanggal 26 Maret 2025, kuasa hukum Perusahaan dan PT TIJA telah menerima salinan putusan perkara kasasi nomor 5831 K/PDT/2024 melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT ARKINDO tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) (Nilai Penuh);

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pendapat Hukum

Dengan telah diputusnya perkara pada tingkat kasasi dengan amar Tolak, memiliki pengertian bahwa permohonan kasasi yang dimohonkan PT Arkindo selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat) terhadap 2 (dua) putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya yang dimenangkan PT TIJA selaku Termohon Kasasi I (d/h Terbanding I / Tergugat I) dan Perusahaan selaku Termohon Kasasi II (d/h Terbanding II / Tergugat II) ditolak oleh Majelis Hakim; atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa PT TIJA dan Perusahaan tetap sebagai pihak yang dimenangkan dalam putusan perkara kasasi tersebut sebagaimana putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya. Bahwa dengan telah diputusnya perkara dalam tingkat pemeriksaan kasasi, maka terhadap perkara tersebut telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Dampak Keuangan

Tidak terdapat dampak keuangan apapun bagi laporan keuangan Perusahaan atau Grup terhadap putusan perkara ini mengingat perkara telah diputus pada tingkat kasasi dengan amar Tolak, atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa permohonan kasasi yang dimohonkan PT Arkindo selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat) terhadap 2 (dua) putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya yang dimenangkan PT TIJA selaku Termohon Kasasi I (d/h Terbanding I / Tergugat I) dan Perusahaan selaku Termohon Kasasi II (d/h Terbanding II / Tergugat II) ditolak oleh Majelis Hakim; atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa PT TIJA dan Perusahaan tetap sebagai pihak yang dimenangkan dalam putusan perkara kasasi tersebut sebagaimana putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya. Bahwa dengan telah diputusnya perkara dalam tingkat pemeriksaan kasasi, maka terhadap perkara tersebut telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- b. Pada tanggal 4 Juli 2024, PT JKL selaku Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap salah satu anak usaha Perusahaan, yaitu PT TIJA selaku Tergugat.

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada perbedaan pendapat dan ketidaksepakatan antara PT TIJA dan PT JKL terhadap pelaksanaan Surat Perjanjian Nomor: 002/DIR-TIJA/RS/XI/2018 tentang Kerjasama Sewa Non Fixed Pengelolaan Restoran "Talaga Sampireun" di Areal Allianz Ecopark - Taman Impian Jaya Ancol atas nilai revenue sharing dengan pembayaran minimum (minimum payment) yang berlaku pada masa pandemi Covid-19, dimana pada masa pandemi Covid-19 PT TIJA memberlakukan kebijakan relaksasi kepada seluruh mitra kerja sama PT TIJA di dalam Kawasan Taman Impian Jaya Ancol dimana kebijakan tersebut mengatur untuk mitra kerja sama sewa non fixed dengan mekanisme revenue sharing dengan pembayaran minimum (minimum payment) hanya dikenakan nilai persentase revenue sharing tanpa pembayaran minimum (minimum payment) untuk berlaku terbatas dalam periode 1 Maret 2022 sampai dengan 30 April 2022.

Bahwa kemudian dalam keadaan masa pandemi berangsur pulih kembali menuju kondisi normal, PT TIJA menyampaikan pemberitahuan kepada semua mitra kerja sama bahwa per tanggal 01 Mei 2022 mekanisme pembayaran mulai diberlakukan normal kembali sesuai kontrak kerja sama masing-masing. Sehubungan dengan hal tersebut, PT JKL menyatakan keberatan dan mengajukan permohonan kepada PT TIJA agar tidak dikenakan pembayaran minimum (minimum payment) atas sewa lahan, namun demikian PT TIJA menyatakan tidak menyetujui permohonan tersebut yang kemudian diikuti dengan serangkaian korespondensi di antara kedua belah pihak yang pada pokoknya PT JKL lebih lanjut memohon keringanan atas nilai pembayaran minimum (minimum payment) yang diikuti dengan evaluasi yang dilakukan oleh PT TIJA atas berjalannya kegiatan usaha restoran Talaga Sampireun yang dilakukan PT JKL, namun demikian sampai dengan berakhirnya Perjanjian Talaga Sampireun pada tanggal 30 November 2023 dan adanya pemeriksaan oleh lembaga terkait berwenang atas pemenuhan pelaksanaan Perjanjian Talaga Sampireun belum tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Nilai Gugatan :

Ganti Rugi Materiil Rp512.600.000 (lima ratus dua belas juta enam ratus ribu rupiah) (Nilai Penuh) yang dimohonkan oleh Penggugat untuk diperhitungkan sebagai pengurangan utang Penggugat kepada Tergugat.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 4 Juli 2024 dan tercatat dengan nomor register perkara 400/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 08 Juli 2024.

Pada tanggal 22 Januari 2025, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara 400/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat diterima

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelike Veerklard).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp205.800 (dua ratus lima ribu delapan ratus rupiah) (Nilai Penuh)

Pada tanggal 15 Mei 2025, kuasa hukum PT TIJA menerbitkan surat nomor 840/SIP-TIJA/BL/PMT/V/2025 perihal Permohonan Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap Atas Putusan Perkara No. 400/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. tanggal 22 Januari 2025, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa kemudian dalam rangka memberikan keterangan atas surat yang diterbitkan kuasa hukum PT TIJA tersebut, pada tanggal 11 September 2025, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan surat nomor 2223/PAN.PN.W10-U4/HK.2.4/VI/2025 perihal Surat Keterangan Penelusuran Perkara Perdata No. 400/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr., yang pada pokoknya menyampaikan keterangan bahwa dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, para pihak tidak mengajukan upaya hukum banding.

Pada tanggal 21 Mei 2025, PT JKL dan PT TIJA sepakat dan setuju membuat dan menandatangani Perjanjian Penyelesaian Kewajiban Surat Perjanjian Nomor: 002/DIR-TIJA/RS/XI/2018 Tentang Kerja Sama Sewa Non Fixed Pengelolaan Restoran “Talaga Sampireun” di Areal Allianz Ecopark – Taman Impian Jaya Ancol Nomor 001/DIR-TIJA/V/2025 dan 003/JKL/LPG/V/2025. Dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut, PT JKL sepakat dan setuju untuk menyelesaikan seluruh sisa kewajiban pembayaran kepada PT TIJA berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: 002/DIR-TIJA/RS/XI/2018 Tentang Kerja Sama Sewa Non Fixed Pengelolaan Restoran “Talaga Sampireun” di Areal Allianz Ecopark – Taman Impian Jaya Ancol.

Pendapat Hukum

Dengan telah diputusnya perkara sebagaimana dimaksud oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 22 Januari 2025 yang pada pokoknya menyatakan gugatan yang diajukan PT Jaya Kuliner Lestari selaku Penggugat tidak dapat diterima, maka memiliki pengertian bahwa PT TIJA selaku Tergugat sebagai pihak yang memenangkan dalam perkara ini. Untuk selanjutnya, berdasarkan surat permohonan keterangan berkekuatan hukum tetap atas putusan perkara perdata No. 400/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. yang diajukan oleh kuasa hukum PT TIJA kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang kemudian telah diberikan keterangan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada kuasa hukum PT TIJA yang pada pokoknya menyampaikan keterangan bahwa dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, para pihak tidak mengajukan upaya hukum banding, maka terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut telah menjadi putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dampak Keuangan

Tidak terdapat dampak keuangan apapun bagi laporan keuangan Grup mengingat perkara ini telah diputus sebelumnya oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 22 Januari 2025 yang pada pokoknya menyatakan gugatan yang diajukan PT Jaya Kuliner Lestari selaku Penggugat tidak dapat diterima, maka memiliki pengertian bahwa PT TIJA selaku Tergugat sebagai pihak yang memenangkan dalam perkara ini dan atas perkara tersebut telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

PT TIJA telah menerima pemenuhan atas pembayaran sisa kewajiban PT JKL kepada PT TIJA berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: 002/DIR-TIJA/RS/XI/2018 Tentang Kerja Sama Sewa Non Fixed Pengelolaan Restoran "Talaga Sampireun" di Areal Allianz Ecopark – Taman Impian Jaya Ancol, dengan ditandatanganinya Perjanjian Penyelesaian Kewajiban Surat Perjanjian Nomor: 002/DIR-TIJA/RS/XI/2018 Tentang Kerja Sama Sewa Non Fixed Pengelolaan Restoran "Talaga Sampireun" di Areal Allianz Ecopark – Taman Impian Jaya Ancol Nomor 001/DIR-TIJA/V/2025 dan 003/JKL/LPG/V/2025 tertanggal 21 Mei 2025.

- c. Pada tanggal 05 Juli 2024, salah satu mantan pekerja Perusahaan selaku Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan bersama dengan stakeholders terkait lainnya selaku Para Tergugat dan Para Turut Tergugat

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan diajukan Penggugat terkait berakhirnya hubungan kerja Penggugat dengan Perusahaan berdasarkan Surat Perjanjian Bersama Nomor: 002/HCAGA-PJA/III/2024 tanggal 05 Maret 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan pejabat berwenang terkait Perusahaan yang kemudian telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Hubungan Industrial DKI Jakarta Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 April 2024 dan kemudian telah memperoleh Akta Bukti Pendaftaran Perjanjian Bersama Melalui Bipartit Nomor 3924/Bip/PHI/2024/PN.Jkt.Pst. yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Peradilan Umum Pengadilan Tinggi Jakarta Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Nilai Gugatan :

- Ganti Rugi Materiil Rp1.655.864.315 (satu miliar enam ratus lima puluh lima juta delapan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus lima belas rupiah) (dalam rupiah penuh).
- Ganti Rugi Immateriil Rp15.000.000.000 (lima belas miliar rupiah) (dalam rupiah penuh).

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 8 Juli 2024 dan tercatat dengan nomor register perkara 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 10 Juli 2024.

Pada tanggal 6 November 2024, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. yang disampaikan melalui *e-court*, yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi dari Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr.;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp394.400 (tiga ratus sembilan puluh empat ribu empat ratus rupiah) (Nilai Penuh);

Pada tanggal 21 November 2024, melalui *e-court*, kuasa hukum Perusahaan memperoleh informasi Pemberitahuan Permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. tanggal 6 November 2024 yang diajukan oleh salah satu mantan pekerja Perusahaan (Penggugat) selaku Pembanding (d/h Penggugat) yang pada intinya menginformasikan bahwa salah satu mantan pekerja Perusahaan (Penggugat) selaku Pembanding (d/h Penggugat) telah mengajukan pernyataan permohonan upaya banding kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 20 November 2024 atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. tanggal 6 November 2024. Pada tanggal 28 November 2024, melalui *e-court*, kuasa hukum Perusahaan telah menerima pemberitahuan memori banding dan berkas memori banding yang diajukan oleh salah satu mantan pekerja Perusahaan (Penggugat) selaku Pembanding (d/h Penggugat) yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan penyerahan kontra memori banding oleh Perusahaan selaku Terbanding I (d/h Tergugat I) pada tanggal 5 Desember 2024. Bahwa terhadap upaya hukum banding tersebut kemudian tercatat dengan nomor register 46/PDT/2025/PT DKI.

Pada tanggal 22 Januari 2025, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memutus perkara nomor 46/PDT/2025/PT DKI yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, yang amar putusannya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. tanggal 6 November 2024;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Nilai Penuh);

Bahwa kemudian berdasarkan informasi yang diperoleh dari Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Utara diperoleh informasi bahwa salah satu mantan pekerja Perusahaan selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat) telah mengajukan pernyataan permohonan upaya hukum kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 46/PDT/2025/PT DKI juncto putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara nomor 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. pada tanggal 30 Januari 2025. Pada tanggal 14 Februari 2025, melalui *e-court* kuasa hukum Perusahaan telah menerima pemberitahuan memori kasasi tertanggal 13 Februari 2025 terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 46/PDT/2025/PT DKI tanggal 22 Januari 2025 juncto putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara nomor 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. tanggal 6 November 2024 yang diajukan oleh salah satu mantan pekerja Perusahaan selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat) yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan penyerahan kontra memori kasasi oleh Perusahaan selaku Termohon Kasasi I (d/h Terbanding I / Tergugat I) pada tanggal 27 Februari 2025 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa terhadap upaya hukum kasasi tersebut kemudian tercatat dengan nomor register 2959 K/PDT/2025.

Pada tanggal 4 Agustus 2025, kuasa hukum Perusahaan telah memperoleh relaas pemberitahuan putusan dan salinan putusan perkara nomor 2959 K/PDT/2025 melalui *e-court* yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 14 Juli 2025, Majelis Hakim perkara nomor 2959 K/PDT/2025 pada Mahkamah Agung RI telah menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi FARIDA ARIYANI tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 46/Pdt/2025/PT DKI., tanggal 22 Januari 2025 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr., tanggal 6 November 2024, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
 1. Menerima eksepsi dari Para Tergugat;
 2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 408/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr.;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Pendapat Hukum

Putusan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 November 2024 tersebut merupakan putusan sela tentang kompetensi absolut mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Januari 2025, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memutus upaya hukum banding

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pembanding (d/h Penggugat) yang pada amar putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr. tanggal 6 November 2024 sebelumnya. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Juli 2025, Majelis Hakim perkara nomor 2959 K/PDT/2025 pada Mahkamah Agung RI telah menjatuhkan amar putusan yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi salah satu mantan pekerja Perusahaan selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat). Dengan telah diputusnya perkara pada tingkat kasasi dengan amar Tolak, memiliki pengertian bahwa permohonan kasasi yang dimohonkan salah satu mantan pekerja Perusahaan selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat) terhadap 2 (dua) putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya ditolak oleh Majelis Hakim; atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa Perusahaan bersama dengan stakeholders terkait lainnya selaku Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tetap sebagai pihak yang dimenangkan dalam putusan perkara kasasi tersebut sebagaimana putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya. Bahwa dengan telah diputusnya perkara dalam tingkat pemeriksaan kasasi, maka terhadap perkara tersebut telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Dampak Keuangan

Tidak terdapat dampak keuangan apapun bagi laporan keuangan Perusahaan atau Grup terhadap putusan perkara ini mengingat perkara telah diputus pada tingkat kasasi dengan amar Tolak, atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa permohonan kasasi yang dimohonkan salah satu mantan pekerja Perusahaan selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat) selaku pemohon kasasi (d/h Pembanding / Penggugat) terhadap 2 (dua) putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya ditolak oleh Majelis Hakim; atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa Perusahaan bersama dengan stakeholders terkait lainnya selaku Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tetap sebagai pihak yang dimenangkan dalam putusan perkara kasasi tersebut sebagaimana putusan perkara pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya. Bahwa dengan telah diputusnya perkara dalam tingkat pemeriksaan kasasi, maka terhadap perkara tersebut telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- d. Pada tanggal 23 Januari 2025, Monang Christmanto Sagala selaku Penggugat mendaftarkan gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 21 Januari 2025 terhadap Perusahaan selaku Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan permohonan perbaikan gugatan pada tanggal 17 Maret 2025.

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa Penggugat meminta Perusahaan selaku Tergugat untuk membuka akses publik agar Penggugat dapat masuk ke dalam Kawasan Pantai Ancol melakukan kegiatan olahraga dan menghirup udara segar secara gratis.

Nilai Gugatan :

Nilai gugatan berdasarkan dokumen gugatan Penggugat tertanggal 23 Januari 2025 semula sebagai berikut:

- a. Ganti kerugian Materil sebesar Rp1.400.000 (satu juta empat ratus ribu rupiah) (Nilai Penuh)
- b. Ganti kerugian Immateril sebesar Rp10.000.000.000 (sepuluh milia rupiah) (Nilai Penuh)

Nilai gugatan berdasarkan surat permohonan perbaikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 17 Maret 2025 menjadi sebagai berikut:

- a. Ganti kerugian Materil sebesar Rp1.400.000 (satu juta empat ratus ribu rupiah) (Nilai Penuh)
- b. Ganti kerugian Immateril sebesar Rp1 (satu rupiah) (Nilai Penuh)

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Januari 2025 dan tercatat dengan nomor register perkara No. 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr.

Pendapat Hukum

Sampai dengan laporan ini disampaikan, perkara ini masih dalam tahap proses pemeriksaan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga terhadap perkara ini belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dampak Keuangan

Sampai dengan laporan ini disampaikan, tidak terdapat dampak keuangan apapun bagi laporan keuangan Grup mengingat perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga terhadap perkara ini belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- e. Pada tanggal 5 April 2023, PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) (selaku Tergugat) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada perjanjian sewa menyewa antara PT WAIP (pihak menyewakan) dan PT MEIS (pihak penyewa) sebagaimana yang dinyatakan dalam akta Notaris Edison Jingga, SH. No. 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibatalkan melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 juncto putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 629/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2430 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 juncto Putusan Peninjauan Kembali nomor 547 PK/Pdt/2018 tanggal 24 Agustus 2020.

Bahwa kedudukan Perusahaan dalam gugatan ini adalah karena adanya perjanjian *Build Transfer Operate* (BTO) antara Perusahaan dengan PT WAIP, dimana setelah selesai masa pembangunan proyek BTO, PT WAIP memiliki hak mengoperasikan proyek BTO tersebut, termasuk menyewakan kepada pihak ketiga, dalam perkara ini pihak ketiga dimaksud adalah PT MEIS.

Nilai Gugatan :

Dalam perkara ini tidak ada nilai gugatan yang ditujukan oleh Penggugat kepada Perusahaan selaku Turut Tergugat, nilai gugatan hanya ditujukan oleh Penggugat kepada PT WAIP selaku Tergugat.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 April 2023 dan tercatat dengan nomor register perkara 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 13 April 2023.

Pada tanggal 20 September 2023, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan segala bentuk perbuatan Tergugat yang dilakukan terhadap Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian materiel dalam perkara aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar dan mengembalikan kerugian materiel dengan cara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp45.000.000.000 (empat puluh lima miliar Rupiah);
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan atas perkara ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp595.000 (lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Pada tanggal 29 September 2023, berdasarkan informasi yang diperoleh dari Sistem Infomasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta, PT WAIP telah mengajukan pernyataan permohonan upaya hukum banding terhadap putusan perkara 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. tanggal 20 September 2023 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Oktober 2023, melalui *e-court*, kuasa hukum Perusahaan telah menerima *scan* putusan perkara

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

nomor 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. tanggal 20 September 2023 yang kemudian diikuti dengan pemberitahuan memori banding dan berkas memori banding yang diajukan oleh PT WAIP selaku Pembanding (d/h Tergugat I) pada tanggal 19 Oktober 2023 yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan penyerahan kontra memori banding oleh Perusahaan selaku Turut Terbanding (d/h Turut Tergugat) pada tanggal 26 Oktober 2023. Bahwa terhadap upaya hukum banding tersebut kemudian tercatat dengan nomor register 1195/PDT/2023/PT DKI.

Pada tanggal 4 Januari 2024, kuasa hukum Perusahaan telah menerima Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 1195/PDT/2023/PT DKI tanggal 20 Desember 2023 melalui *e-court* yang pada pokoknya menginformasikan bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memutus perkara nomor 1195/PDT/2023/PT DKI yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. tanggal 20 September 2023;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Bahwa kemudian berdasarkan informasi yang diperoleh dari Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Utara diperoleh informasi bahwa PT WAIP telah mengajukan pernyataan permohonan upaya hukum kasasi terhadap putusan nomor 1195/PDT/2023/PT DKI juncto nomor nomor 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. pada tanggal 10 Januari 2024. Bahwa kemudian pada tanggal 06 Februari 2024, kuasa hukum Perusahaan telah menerima pemberitahuan pernyataan kasasi dan memori kasasi tertanggal 24 Januari 2024 terhadap putusan nomor 1195/PDT/2023/PT DKI tanggal 20 Desember 2023 juncto nomor 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. tanggal 20 September 2023 yang diajukan oleh PT WAIP selaku Pemohon Kasasi (d/h Pembanding / Tergugat) yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan penyerahan kontra memori kasasi oleh Perusahaan selaku Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding / Turut Tergugat) pada tanggal 20 Februari 2024 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa terhadap upaya hukum kasasi tersebut kemudian tercatat dengan nomor register 2706 K/PDT/2024.

Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2024, kuasa hukum Perusahaan telah mendapatkan informasi melalui situs Perkara Mahkamah Agung, dimana Majelis Hakim perkara kasasi nomor 2706 K/PDT/2024 telah menjatuhkan putusan pada tanggal 8 Agustus 2024 dengan pokok amar putusan Kabul, sebagaimana amar putusan selengkapnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 1195/PDT/2023/PT DKI., tanggal 20 Desember 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 225/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr., tanggal 20 September 2023;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 24 April 2025, Perusahaan menerima relaas pernyataan permohonan PK & Penyerahan Memori PK (Surat Tercatat) No. 2706 K/Pdt/2024. Jo. No. 1195/Pdt./2023/PT.DKI. Jo. No. 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT MEIS pada tanggal 15 April 2025 telah mengajukan pernyataan permohonan upaya hukum Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Agustus 2024 nomor No. 2706 K/Pdt/2024. Jo. No. 1195/Pdt./2023/PT.DKI. Jo. No. 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. yang telah diberitahukan sebelumnya pada tanggal 15 November 2024, dengan disertai alasan-alasan adanya kekhilafan Hakim sebagaimana diuraikan dalam Memori Peninjauan Kembali tertanggal 14 April 2025 dari PT MEIS selaku Pemohon Peninjauan Kembali, yang untuk selanjutnya Perusahaan telah menanggapi memori Peninjauan Kembali PT MEIS tersebut melalui kontra memori Peninjauan Kembali tanggal 22 Mei 2025 yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Pendapat Hukum

Dengan telah diputusnya perkara pada tingkat kasasi dengan pokok amar putusan Kabul, maka permohonan kasasi yang dimohonkan PT WAIP terhadap putusan perkara yang dimenangkan PT MEIS pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya dikabulkan oleh Majelis Hakim dan perkara tersebut telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), meskipun demikian terdapat upaya hukum Peninjauan Kembali yang diajukan PT MEIS yang sampai dengan laporan ini disampaikan, upaya hukum Peninjauan Kembali ini masih dalam tahap proses pemeriksaan.

Dampak Keuangan

Tidak terdapat dampak keuangan apapun bagi laporan keuangan Perusahaan atau Grup terhadap putusan perkara ini mengingat tidak ada nilai tuntutan atau gugatan yang ditujukan oleh Penggugat (PT MEIS) kepada Perusahaan dalam gugatan perkara ini, terlebih perkara telah diputus pada tingkat kasasi dengan pokok amar putusan Kabul, sehingga permohonan kasasi yang dimohonkan PT WAIP terhadap putusan perkara yang dimenangkan PT MEIS pada 2 (dua) tingkat pemeriksaan sebelumnya dikabulkan oleh Majelis Hakim dan terhadap perkara ini telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

43. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko Keuangan

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

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

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga.

- i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

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

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September 2025		31 Desember 2024	
	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum
Aset Keuangan				
Kas dan Setara Kas	135.198	135.198	292.786	292.786
Piutang Usaha	30.505	39.843	30.505	30.505
Investasi Jangka Panjang Lainnya	68.721	68.721	68.721	68.721
Jumlah Aset Keuangan	234.424	243.762	392.012	392.012

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

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

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

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

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

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

ii. Risiko Likuiditas

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

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

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

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Grup pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	30 September 2025				
	Tidak ditentukan	≤ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
Utang Usaha dan Lain-lain	--	15.794	--	--	15.794
Beban Akrua	165.754	--	--	--	165.754
Utang Bank	--	25.263	74.737	(2.022)	97.978
Utang Obligasi	--	--	568.460	(2.485)	565.975
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	16.142	--	--	--	16.142
Liabilitas Sewa	--	7.913	77.902	--	85.815
Jumlah	181.896	48.970	721.099	(4.507)	947.458

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Liabilitas	31 Desember 2024				
	Tidak ditentukan	≤ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
Utang Usaha dan Lain-lain	--	28.951	--	--	28.951
Beban Akrua	173.098	--	--	--	173.098
Utang Bank	--	250.000	--	(5.225)	244.775
Utang Obligasi	--	--	568.460	(3.480)	564.980
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	13.843	--	--	--	13.843
Liabilitas Sewa	--	5.317	84.498	--	89.815
Jumlah	186.941	284.268	652.958	(8.705)	1.115.462

iii. Risiko Suku Bunga

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

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

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

3. Nilai Wajar

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

	30 September 2025		31 Desember 2024	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	135.198	135.198	292.786	292.786
Piutang Usaha	30.505	39.843	30.505	30.505
Aset Lain-lain	8.393	8.393	11.131	11.131
Total	174.096	183.434	334.422	334.422
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha dan Lain-lain	15.794	15.794	28.951	28.951
Utang Bank	97.978	97.978	244.775	244.775
Beban Akrua	165.754	165.754	173.098	173.098
Total	279.526	279.526	446.824	446.824

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

44. Manajemen Permodalan

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

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

30 September 2025 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2025 dan 2024 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Jumlah Liabilitas	1.683.260	1.857.852
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(135.198)	(292.786)
Liabilitas Bersih	1.548.062	1.565.066
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1.734.525	1.714.300
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	89,25%	91,29%

45. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

Grup memiliki transaksi non kas pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 sebagai berikut:

	30 September 2025	31 Desember 2024
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	4.057	9.454
Penambahan Investasi Jangka Panjang Lainnya Melalui Reklasifikasi Investasi pada Entitas Asosiasi	--	265.669
Jumlah	4.057	275.123

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, sebagai berikut:

	30 September 2025			
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	Saldo Akhir
Utang Bank	244.775	(150.000)	3.203	97.978
Utang Obligasi	564.980	--	995	565.975
Liabilitas Sewa	89.815	(8.219)	4.220	85.815
	31 Desember 2024			
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	Saldo Akhir
Utang Bank	658.115	(416.000)	2.660	244.775
Utang Obligasi	214.781	349.421	778	564.980
Liabilitas Sewa	100.205	(11.426)	1.036	89.815

46. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 21 Oktober 2025.