PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir
pada Tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK

Daftar Isi **Halaman**

Surat Pernyataan Direksi

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir
pada Tanggal 30 September 2026 dan 2025 (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 UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Syahmudrian Lubis
   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. Tanah Merdeka X/80 RT/RW 014/006 Kel. Rambutan Kec. Ciracas 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 2026

Direktur Utama	Direktur
(Syahmudrian Lubis)	(Daniel Nainggolan)

METERAI TEMPEL
F023BAOX113543322

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Jl. Lodan Timur No. 7, Ancol
Jakarta Utara - 14430
www.ancol.com

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
Tanggal 30 September 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	30 September 2026	31 Desember 2025
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3, 39, 43	335.068	278.521
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 39, 43	191	220
Pihak Ketiga	4, 43	57.915	61.542
Piutang Lain-lain			
Pihak Berelasi	5, 43	500	500
Pihak Ketiga		9.096	180.617
Persediaan	6	7.142	7.816
Aset Real Estat	8	281.410	278.606
Uang Muka	7	2.446	1.142
Pajak Dibayar di Muka	9.a	22.672	36.317
Biaya Dibayar di Muka	11	25.683	8.270
Aset Lain-lain	19	5.124	5.307
Jumlah Aset Lancar		**747.247**	**858.858**
ASET TIDAK LANCAR			
Uang Muka	7	8.237	--
Aset Pajak Tangguhan	9.d	783	783
Investasi pada Ventura Bersama	12	5.803	5.803
Investasi pada Entitas Asosiasi	13	25.101	26.761
Investasi Jangka Panjang Lainnya	14, 43	57.529	57.529
Properti Investasi	15	185.017	191.570
Aset Tetap	16	2.375.158	2.400.112
Aset Hak Guna	17	53.149	58.647
Aset Takberwujud	18	24.503	27.188
Aset Lain-lain	19	6.413	6.403
Jumlah Aset Tidak Lancar		**2.741.693**	**2.774.796**
JUMLAH ASET		**3.488.940**	**3.633.654**

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 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	30 September 2026	31 Desember 2025
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19, 39, 43	840	840
Pihak Ketiga	19	9.444	7.157
Utang Lain-lain - Pihak Ketiga	21	4.172	8.563
Utang Pajak	9.b	24.816	22.287
Beban Akrual dan Provisi	22, 43	159.978	173.604
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Bank	23, 43	25.553	25.263
Liabilitas Sewa	17	6.923	6.596
Utang Obligasi	24, 43	446.030	65.400
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	61.687	76.732
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**739.443**	**386.442**
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Bank	23, 43	150.204	169.660
Utang Obligasi	24, 43	56.292	500.911
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	253.538	266.214
Liabilitas Sewa	17	72.669	77.902
Liabilitas Pajak Tangguhan	9.d	159.895	159.647
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26	26.328	26.239
Liabilitas Imbalan Kerja	27	186.885	186.575
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		905.811	1.387.148
JUMLAH LIABILITAS		**1.645.254**	**1.773.590**
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		48.390	46.588
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.541.933	1.560.061
Penghasilan Komprehensif Lain	14	(208.778)	(208.778)
Komponen Ekuitas Lainnya		2.427	2.427
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		**1.824.376**	**1.840.702**
Kepentingan Nonpengendali	30	19.310	19.362
JUMLAH EKUITAS		**1.843.686**	**1.860.064**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**3.488.940**	**3.633.654**

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 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

		30 September	
	Catatan	**2026**	**2025**
PENDAPATAN USAHA	31, 39	781.774	798.529
Beban Pokok Pendapatan	32	(26.694)	(22.335)
Beban Langsung	32	(436.376)	(417.699)
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		(463.070)	(440.034)
LABA BRUTO		**318.704**	**358.495**
Penghasilan Bunga		9.485	8.572
Penghasilan Lainnya	34	25.810	28.380
Beban Umum dan Administrasi	33	(186.344)	(187.511)
Beban Penjualan	33	(23.745)	(23.956)
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih		(27)	6
Beban Lain-lain	35	(27.080)	(19.697)
Jumlah Beban Usaha		(201.901)	(194.206)
LABA USAHA		**116.803**	**164.289**
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	12	(1.660)	663
Bagian Laba Bersih Ventura Bersama	11	--	(437)
Beban Keuangan	36	(49.287)	(56.473)
Beban Pajak Final	10	(17.622)	(20.096)
LABA SEBELUM PAJAK		**48.234**	**87.946**
Beban Pajak Penghasilan	9.c	(22.932)	(29.761)
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		**25.302**	**58.185**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		**--**	**--**
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**25.302**	**58.185**
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		25.354	58.625
Kepentingan Nonpengendali	30	(52)	(440)
JUMLAH		**25.302**	**58.185**
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		25.354	58.625
Kepentingan Nonpengendali	30	(52)	(440)
JUMLAH		**25.302**	**58.185**
LABA PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)	37	16	37

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 Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

		Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk									
		Tambahan Modal Disetor			Saldo Laba						
	Catatan	Modal Disetor	Agio Saham	Selisih antara Aset dan Liabilitas	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)	Penghasilan Komprehensif Lain	Komponen Ekuitas Lainnya	Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
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		--	--	--	1.778	(1.778)	--	--	--	--	--
Dividen		--	--	--	--	(38.400)	--	--	(38.400)	--	(38.400)
Laba 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**
Cadangan Umum	38	--	--	--	1.778	(1.778)	--	--	--	--	--
Dividen	38	--	--	--	--	(38.400)	--	--	(38.400)	--	(38.400)
Laba Bersih Tahun Berjalan		--	--	--	--	180.194	--	--	180.194	(230)	179.964
Kerugian Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	--	--	(4.200)	(11.192)	--	(15.392)	15	(15.377)
Saldo per 31 Desember 2025		**400.000**	**36.709**	**3.695**	**46.588**	**1.560.061**	**(208.778)**	**2.427**	**1.840.702**	**19.362**	**1.860.064**
Cadangan Umum	38	--	--	--	1.802	(1.802)	--	--	--	--	--
Dividen	38	--	--	--	--	(41.680)	--	--	(41.680)	--	(41.680)
Laba Bersih Tahun Berjalan		--	--	--	--	25.354	--	--	25.354	(52)	25.302
Saldo per 30 September 2026		**400.000**	**36.709**	**3.695**	**48.390**	**1.541.933**	**(208.778)**	**2.427**	**1.824.376**	**19.310**	**1.843.686**

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 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

		30 Sepetmber	
	Catatan	2026	2025
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan		753.313	834.059
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(429.143)	(456.794)
Pembayaran kepada Karyawan		(189.504)	(169.865)
Kas Dihasilkan dari Operasi		**134.666**	**207.400**
Pendapatan Bunga		9.485	8.572
Penerimaan Klaim Asuransi		2.279	69
Pembayaran Pajak Penghasilan		(16.468)	(45.964)
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(49.287)	(56.473)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		**80.675**	**113.604**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan Penggantian Kerugian atas Proyek Pembangunan Jalan Tol	5	175.917	--
Pembayaran Uang Muka Pembelian Aset Tetap	7	(8.237)	--
Perolehan Aset Tetap	16	(55.526)	(65.889)
Perolehan Aset Takberwujud	18	(571)	(7.901)
Penempatan Investasi pada Entitas Asosiasi	13	--	(750)
Penarikan Dana Dibatasi Penggunaannya - Bersih	19, 45	--	1.985
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		**111.583**	**(72.555)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran Liabilitas Sewa	17	(8.849)	(8.219)
Penerimaan Utang Bank	24	--	100.000
Pembayaran Utang Bank	24	(19.474)	(250.000)
Pembayaran Provisi Bank	24	(308)	(2.018)
Pembayaran Utang Obligasi	25	(65.400)	--
Pembayaran Dividen	38	(41.680)	(38.400)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		**(135.711)**	**(198.637)**
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		**56.547**	**(157.588)**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		278.521	292.786
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		**335.068**	**135.198**

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

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. 38 tanggal 13 Mei 2026, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta mana telah memperoleh persetujuan dan tercatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk No. AHU-0038566.AH.01.02.TAHUN 2026 tanggal 17 Juni 2026.

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. 37 tanggal 14 April 2026 dan Akta No. 41 tanggal 19 September 2025 dari Notaris Aulia Taufani S.H., susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

		30 September 2026	31 Desember 2025
Komisaris Utama	:	Irfan Setiaputra *)	Irfan Setiaputra *)
Komisaris	:	Suharini Eliawati	Suharini Eliawati
		Lies Hartono	Lies Hartono
		Sutiyoso	Sutiyoso
		Trisni Puspitaningtyas	Trisni Puspitaningtyas

**) Merangkap sebagai Komisaris Independen*

		30 September 2026	31 Desember 2025
Direktur Utama	:	Syahmudrian Lubis	Winarto
Direktur	:	Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastiyo Rahmaniar	Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastiyo Syahmudrian Lubis

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 001/KOM-PJA/V/2025, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

		30 September 2026 dan 31 Desember 2025
Ketua	:	Irfan Setiaputra
Anggota	:	Teti Eko Pratiwi Loso Judijanto Buntoro

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

		30 September 2026 dan 31 Desember 2025
Sekretaris Perusahaan	:	Agung Praptono

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

		30 September 2026 dan 31 Desember 2025
Ketua	:	Dimas Fallony

Jumlah karyawan per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing adalah 526 dan 547 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 2026		31 Desember 2025	
					Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih	Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	2.626.534	74.122	2.778.313	89.551
PT Seabreez Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	35.829	(3.585)	38.171	(4.716)
PT Jaya Ancol (PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	13.125	(150)	12.751	362
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	28.624	394	27.078	(903)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	11.914	(309)	12.224	472

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	30 September 2026		31 Desember 2025	
					Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih	Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih
PT Taman Impian (TI)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	10.317	(1.042)	11.105	256
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	Jakarta	Jasa Konsultan	2012	100	376	(34)	420	(44)

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 Kementrian 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.

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).

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	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.

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 2026, yaitu:

- Amandemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107 Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan

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.

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 palapor 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.

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 asset 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 asset 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.

(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 asset 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 inkosistensi 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 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 terdukung 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 asset 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 ekonomik 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, asset 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.

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, asset 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 berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

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

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

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:
(i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1).

(ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2).
(iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

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

Perpindahan antara level hirarki wajar diakui oleh Grup pada akhir 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.

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 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.

	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:

a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
d. 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.l. 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
Kepemilikan Langsung	
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 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.

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:

	Tahun
Hak Atas Tanah	5-20
Hak Kekayaan Intelektual	10
Lisensi dan Royalti	5
Perangkat Lunak Komputer	3-5

Periode dan metode amortisasi untuk aset takberwujud yang memiliki umur manfaat terbatas ditinjau setidaknya setiap akhir tahun buku, serta disesuaikan dengan masa manfaat berdasarkan dokumen kontraktual yang berlaku.

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 kedaan 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.

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 diserahkannya 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 asset 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.

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 yang berlaku di Republik Indonesia.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto 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 neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

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

Pesangon
Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:
a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 237 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.

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 insepsi 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 identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasian, Grup menilai apakah:

(a) Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substantial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, 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 identifikasian. 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 insepsi 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 penghentikan 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 hakguna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan asset 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 liablitas 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.

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 2026 dan 31 Desember 2025.

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 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.

<u>Estimasi Umur Manfaat</u>

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).

<u>Imbalan Pascakerja</u>

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 9).

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.

3. Kas dan Setara Kas

	30 September 2026	31 Desember 2025
Kas	12.654	1.106
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	1.840	4.420
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.609	12.338
PT Bank Mandiri Taspen	11.648	--
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	5.593	11.880
PT Bank Central Asia Tbk	3.762	3.023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.230	31.959
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.144	11.840
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.490	6.080
PT Bank CIMB Niaga Tbk	530	88
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	209	209
PT Bank Permata Tbk	46	46
Dollar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	813	32
Jumlah Bank	47.914	81.915
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	224.500	21.500
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri Taspen	50.000	10.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	3.000
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	--	157.000
PT Bank Central Asia Tbk	--	4.000
Jumlah Deposito Berjangka	274.500	195.500
Jumlah Kas dan Setara Kas	**335.068**	**278.521**
Tingkat Suku Bunga Kontraktual		
Deposito Berjangka Per Tahun (%)	2,75% - 6,55%	2,50% - 5,00%
Jangka Waktu	1 bulan - 3 Bulan	1 bulan - 3 Bulan

4. Piutang Usaha

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pihak Berelasi (Catatan 39)	**191**	**220**
Pihak Ketiga	163.391	162.257
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(105.476)	(100.715)
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	**57.915**	**61.542**
Jumlah Bersih	**58.106**	**61.762**

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

	30 September 2026	31 Desember 2025
Belum Jatuh Tempo	44.170	37.863
Sudah Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	8.474	14.950
31 - 60 hari	1.842	9.394
61 - 90 hari	3.098	3.223
91 - 120 hari	1.640	2.071
121 - 360 hari	23.485	16.887
361 - 720 hari	28.393	25.932
> 720 hari	52.480	52.157
Jumlah	**163.582**	**162.477**
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(105.476)	(100.715)
Jumlah Bersih	**58.106**	**61.762**

Piutang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

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

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo Awal	100.715	94.347
Penambahan (Catatan 35)	13.433	23.227
Pemulihan (Catatan 34)	(8.672)	(16.859)
Saldo Akhir	**105.476**	**100.715**

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang di atas 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

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pihak Berelasi (Catatan 39)	500	500
Pihak Ketiga		
Penggantian Kerugian atas Proyek Pembangunan Jalan Tol	--	175.917
Lain - lain	9.096	4.700
Sub Jumlah	**9.096**	**180.617**
Jumlah	**9.596**	**181.117**

Saldo piutang lain-lain pihak berelasi pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp500, yang merupakan piutang pembagian dividen PT Jaya Kuliner Lestari (Catatan 13).

Piutang lain-lain pihak ketiga terdiri dari piutang sponsor dan tenant yang belum ditagihkan, serta akrual pendapatan bunga.

Piutang Penggantian Kerugian atas Proyek Pembangunan Jalan Tol merupakan piutang ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada Proyek Strategis Nasional Pengembangan Jalan Tol Ir. Wiyoto Wiyono, M.Sc. Seksi Harbour Road II. Perusahaan telah menerima pembayaran kompensasi ini sebesar Rp175.917 pada tanggal 5 Januari 2026 (Catatan 41.f).

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga Manajemen tidak membentuk cadangan penurunan nilai atas piutang ain-lain pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

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

6. Persediaan

	30 September 2026	31 Desember 2025
Suku Cadang	3.350	3.464
Barang Dagangan	1.966	2.147
Makanan dan Minuman	1.136	1.958
Supplies	670	562
Minyak Pelumas	460	125
Sub Jumlah	7.582	8.256
Dikurangi: Cadangan Penurunan Nilai Persediaan	(440)	(440)
Jumlah	**7.142**	**7.816**

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

Uang Muka Lancar
Saldo uang muka pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp2.446 dan Rp1.142 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.

Uang Muka Tidak Lancar
Uang muka tidak lancar pada tahun 2026 sebesar Rp8.237 terdiri dari uang muka pembelian aset tetap atas layering *(overlay)* aspal di Kawasan Ancol, pekerjaan *design* & *build* plaza dan gerbang.

8. Aset Real Estat

	30 September 2026	31 Desember 2025
Tanah	228.283	226.103
Rumah dan Apartemen	53.127	52.503
Jumlah	**281.410**	**278.606**

a. Mutasi tanah :

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
30 September 2026	226.103	2.180	--	--	228.283
31 Desember 2025	225.962	782	(641)	--	226.103

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

Lokasi	30 September 2026		31 Desember 2025	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	210.058	86.653	210.058	85.523
Ancol Barat	77.838	121.822	77.838	121.058
Marunda	26.957	18.733	26.957	18.447
Tugu Permai	5.582	928	5.582	928
Sunter	1.585	147	1.585	147
Jumlah	**322.020**	**228.283**	**322.020**	**226.103**

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m^2 dan nilai perolehan sebesar Rp147 masing-masing pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Alumunium Manufacturing & Co.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
30 September 2026	52.503	624	--	--	53.127
31 Desember 2025	51.805	848	(150)	--	52.503

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

Lokasi	30 September 2026		31 Desember 2025	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	20	37.646	20	36.902
Pademangan	22	13.983	22	13.983
Ancol Barat	6	1.498	6	1.618
Jumlah	**48**	**53.127**	**48**	**52.503**

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 Perusahaan telah mengasuransikan aset real estat kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap kecuali Pademangan (Catatan 16).

9. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	30 September 2026	31 Desember 2025
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	230	--
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	5.184	13.233
Pasal 21	346	--
Entitas Anak		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	32	42
Pasal 21	119	--
Pasal 28A		
Pajak Penghasilan Tahun 2025	4.078	4.078
Pajak Penghasilan Tahun 2024	12.682	18.964
Jumlah	**22.672**	**36.317**

b. Utang Pajak

	30 September 2026	31 Desember 2025
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	--	2.292
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	721	1.545
Pasal 21	1.240	3.660
Pasal 23	55	84
Sub Jumlah	2.015	7.581
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	4.927	7.113
Pajak Pertambahan Nilai	759	1.372
Pajak Pembangunan	1.494	1.607
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.273	3.599
Pasal 21	899	802
Pasal 23	175	213
Pasal 25	1.154	--
Pasal 29	10.119	--
Sub Jumlah	22.801	14.706
Jumlah	**24.816**	**22.287**

c. Pajak Kini

	30 September	
	2026	2025
Entitas Anak		
Pajak Kini	(22.683)	(23.181)
Pajak Tangguhan	(249)	(6.580)
Jumlah	(22.932)	(29.761)
Konsolidasian		
Pajak Kini	(22.683)	(23.181)
Pajak Tangguhan	(249)	(6.580)
Jumlah	**(22.932)**	**(29.761)**

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

	30 September	
	2026	2025
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	48.234	87.946
Bagian Rugi Bersih Entitas Anak, Asosiasi dan Ventura Bersama	(540)	(454)
Eliminasi dan Penyesuaian	(114.054)	(153.598)
Rugi Sebelum Pajak Entitas Induk	**(66.360)**	**(66.105)**
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	44.522	53.925
Rugi Sebelum Pajak	**(21.838)**	**(12.181)**

	30 September	
	2026	**2025**
Koreksi Fiskal		
Beban Penyusutan dan Amortisasi	(3.893)	(9.497)
Manfaat Karyawan	(4.911)	2.708
Bonus dan Tantiem	(1.855)	1.201
Jamuan Tamu dan Sumbangan	4.068	6.458
Penghargaan Karyawan	1.135	1.259
Lain-lain	5.879	6.674
Jumlah Koreksi Fiskal	424	8.802
Rugi Fiskal	**(21.414)**	**(3.379)**
Pajak Kini		
Entitas Anak	(22.683)	(23.181)
Jumlah Beban Pajak Kini	**(22.683)**	**(23.181)**
Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka		
Entitas Anak		
PPh Pasal 22	33	9
PPh Pasal 23	321	16
PPh Pasal 25	12.209	26.340
Jumlah	12.563	26.365
Jumlah Bersih Lebih (Kurang) Bayar	**(10.120)**	**3.184**
Terdiri dari:		
Entitas Anak		
Lebih Bayar (Pasal 28A) 2025	12.682	18.149
Lebih Bayar (Pasal 28A) 2024	4.078	18.964
Jumlah Bersih	**16.761**	**37.113**

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	
	2026	**2025**
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	48.234	87.946
Eliminasi dan Penyesuaian	(114.054)	(153.598)
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	44.522	53.925
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan	(21.299)	(11.727)
Pajak yang Dihitung Sesuai Tarif yang Berlaku	(4.686)	(2.580)
Koreksi Fiskal	(25)	1.837
Laba Fiskal Tidak Dimanfaatkan	4.711	743
Beban Pajak Kini Perusahaan	**--**	**--**

d. Pajak Tangguhan

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

	31 Desember 2025	Dibebankan ke Laba Rugi	Dibebankan ke Pendapatan Komprehensif Lain	30 September 2026
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	783	--	--	783
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	**783**	**--**	**--**	**783**
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(157.782)	(249)	--	(158.030)
PT STU	(1.865)	--	--	(1.865)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	**(159.647)**	**(249)**	**--**	**(159.895)**

	31 Desember 2024	Dibebankan ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain	31 Desember 2025
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	845	160	(222)	783
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	**845**	**160**	**(222)**	**783**
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(153.758)	(4.427)	403	(157.782)
PT STU	(1.970)	105	--	(1.865)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	**(155.728)**	**(4.322)**	**403**	**(159.647)**

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

e. Administrasi

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan Indonesia, perusahaan-perusahaan di dalam Grup yang berdomisili di Indonesia menghitung, menetapkan, membayar dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang. DJP dapat menetapkan dan mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

10. Pajak Final

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September	
	2026	**2025**
Pendapatan Final		
Perusahaan		
Sewa	15.718	26.463
Pendapatan yang sudah dieleminasi dengan PT TIJA	97.500	97.500
	113.218	123.963

	30 September	
	2026	**2025**
Entitas Anak		
PT TIJA	62.906	76.903
PT SI	101	101
Jumlah	176.224	200.967
Beban Pajak Final yang berasal dari		
Persewaaan	17.622	20.096
Jumlah Beban Pajak Final	**17.622**	**20.096**

	30 September 2026	31 Desember 2025
Beban Final Tahun Berjalan		
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	17.622	28.070
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	5.144	22.184
Biaya atas Jasa Kontruksi & Sewa Lahan (Terhutang)	132	118
Biaya atas Jasa Kontruksi & Sewa Lahan	1.856	14.573
Pembayaran Jasa Kontruksi & Sewa Lahan	(1.975)	(27.938)
Pembayaran Pajak atas Pendapatan	(18.786)	(31.863)
Utang Pajak Final	**3.994**	**5.144**

11. Biaya Dibayar di Muka

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pajak Bumi Bangunan (PBB)	16.033	--
Biaya Langganan	5.334	3.506
Asuransi	1.360	3.229
Lain-lain	2.956	1.535
Jumlah	**25.683**	**8.270**

Biaya dibayar di muka PBB pada tanggal 30 September 2026 merupakan pembayaran PBB untuk periode masa pajak tahun 2026. Beban PBB disajikan sebagai biaya dibayar di muka dan diamortisasi sampai dengan 31 Desember 2026.

12. Investasi pada Ventura Bersama

	30 September 2026					
	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	3.781	--	--	3.781
KSO Ancol Batavia	Jakarta	50,00	2.022	--	--	2.022
Jumlah			**5.803**	**--**	**--**	**5.803**

	31 Desember 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	--	(996)	3.781
KSO Ancol Batavia	Jakarta	50,00	2.021	--	1	2.022
Jumlah			**6.798**	**--**	**(995)**	**5.803**

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 m^2, atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen *Double Decker* seluas 2.650 m^2.

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 Prasarananya 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%.

13. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

	30 September 2026	31 Desember 2025
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	13.516	13.930
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	9.436	8.907
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1.004	2.207
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1.120	1.110
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	25	607
Jumlah	**25.101**	**26.761**

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026						
	Domisili	Persentase Kepemilikan %	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Penambahan (Pelepasan) Investasi Rp	Penerimaan Dividen Rp	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan Rp	Saldo Akhir Rp
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	13.930	--	--	(414)	13.516
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	8.907	668	(668)	529	9.436
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	607	--	--	(582)	25
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	2.207	--	--	(1.203)	1.004
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.110	--	--	10	1.120
Jumlah			**26.761**	**668**	**(668)**	**(1.660)**	**25.101**

	31 Desember 2025						
	Domisili	Persentase Kepemilikan %	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Penambahan (Pelepasan) Investasi Rp	Penerimaan Dividen Rp	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan Rp	Saldo Akhir Rp
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	14.431	--	--	(501)	13.930
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	7.223	--	--	1.684	8.907
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	607	--	--	--	607
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.511	750	--	(54)	2.207
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.078	--	--	32	1.110
Jumlah			**24.850**	**750**	**--**	**1.161**	**26.761**

PT Philindo

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 Tanggal 1 April 2026, para Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi PT Philindo telah menyetujui pembagian dividen saham sebesar Rp1.336. Pembagian dividen tersebut dilakukan melalui penerbitan saham baru, yang seluruhnya dikapitalisasi sebagai penambahan modal ditempatkan dan modal disetor perusahaan masing-masing sebesar Rp668.

PT JKL

Berdasarkan Akta No.9 tanggal 21 Februari 2024, para Komisaris, Direksi, dan Pemegang saham PT JKL menyetujui pembagian dividen sebesar Rp1.500 kepada PT TI yang telah dibayarkan sebesar Rp1.000 pada tahun 2023.

Berdasarkan Akta No. 29 tanggal 30 April 2025, para Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham PT JKL telah menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor pada PT JKL yang berasal dari PT TI sebesar Rp750.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, 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 2026 dan 31 Desember 2025:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Jumlah Agregat Aset	66.008	75.314
Jumlah Agregat Liabilitas	2.068	2.146
Jumlah Agregat Pendapatan	2.635	7.235
Jumlah Agregat Laba Komprehensif	(333)	1.846

14. Investasi Jangka Panjang Lainnya

	30 September 2026						
	Tempat Kedudukan	%	Saldo Awal	Penambahan Investasi	Penerimaan Dividen	Koreksi/ Penyesuaian	Saldo Akhir
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	5,60%	56.891	--	--	--	56.891
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16,75%	638	--	--	--	638
Jumlah			**57.529**	**--**	**--**	**--**	**57.529**

			31 Desember 2025				
	Tempat Kedudukan	%	Saldo Awal	Penambahan Investasi	Penerimaan Dividen	Perubahan Nilai Wajar	Saldo Akhir
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	5,89%	68.083	--		(11.192)	56.891
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16,75%	638	--		--	638
Jumlah			**68.721**	**--**	**--**	**(11.192)**	**57.529**

PT JTD

Nilai wajar investasi saham PT JTD pada tanggal 30 November 2025 sebesar Rp56.891 didasarkan pada perhitungan penilai publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya tanggal 28 Januari 2026. Perubahan nilai wajar sebesar Rp11.192 diakui pada penghasilan komprehensif lain.

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo Awal	(208.778)	(197.586)
Penambahan	--	(11.192)
Saldo Akhir	**(208.778)**	**(208.778)**

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

15. Properti Investasi

	2026				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Penyesuaian	30 September
Biaya Perolehan:					
Tanah	4.523	--	--	(418)	4.105
Bangunan	280.028	--	--	(5.627)	274.401
Sarana dan Prasarana	25.318	--	--	4.870	30.188
Jumlah	309.869	--	--	(1.175)	308.694
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	97.307	4.877	--	(4.026)	98.158
Sarana dan Prasarana	20.992	800	--	3.727	25.519
Jumlah	118.299	5.677	--	(299)	123.677
Nilai Tercatat	**191.570**				**185.017**

	2025				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Penyesuaian	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	90.679	6.628	--	--	97.307
Sarana dan Prasarana	20.278	714	--	--	20.992
Jumlah	110.957	7.342	--	--	118.299
Nilai Tercatat	**198.912**				**191.570**

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 16).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp923 dan Rp1.670 (Catatan 31).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp5.677 dan Rp5.523 (Catatan 33).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp27 dan Rp60 (Catatan 32).

Pengukuran nilai wajar properti investasi menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas yang didiskontokan yang didasari oleh penilaian manajemen adalah sebesar Rp162.400.

16. Aset Tetap

	2026				
	1 Januari	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Reklasifikasi**	**30 September**
Biaya Perolehan:					
Tanah	15.297	--	--	908	16.205
Bangunan	1.219.091	--	(1.848)	(3.547)	1.213.696
Sarana dan Prasarana	1.204.802	152	(1.008)	(34.963)	1.168.983
Mesin dan Perlengkapan	1.282.824	5.380	(1.703)	9.924	1.296.425
Peralatan	68.394	144	--	(225)	68.313
Kendaraan	6.756	--	--	(274)	6.482
Kapal	5.148	--	--	--	5.148
Binatang	14.604	--	--	419	15.023
Sub Jumlah	3.816.916	5.676	(4.559)	(27.758)	3.790.275
Aset Dalam Pembangunan	774.103	54.022	--	(2.735)	825.390
Jumlah	**4.591.019**	**59.698**	**(4.559)**	**(30.493)**	**4.615.665**
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	517.158	24.170	(353)	(5.093)	535.882
Sarana dan Prasarana	669.031	20.029	(209)	(36.736)	652.115
Mesin dan Perlengkapan	759.842	48.623	(585)	(1.635)	806.245
Peralatan	66.498	522	--	(225)	66.795
Kendaraan	5.327	320	--	(275)	5.372
Kapal	4.958	66	--	--	5.024
Binatang	9.670	981	--	--	10.651
Jumlah	**2.032.484**	**94.711**	**(1.147)**	**(43.964)**	**2.082.084**
Beban Penurunan:					
Nilai Aset Tetap	322	--	--	--	322
Nilai Aset dalam Pembangunan	158.101	--	--	--	158.101
Nilai Tercatat	**2.400.112**				**2.375.158**

	2025				
	1 Januari	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Reklasifikasi**	**31 Desember**
Biaya Perolehan					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.205.488	253	(4.406)	17.756	1.219.091
Sarana dan Prasarana	1.198.908	66	(19.931)	25.759	1.204.802
Mesin dan Perlengkapan	1.246.430	26.246	(20.413)	30.561	1.282.824
Peralatan	68.520	45	(238)	67	68.394
Kendaraan	6.756	--	--	--	6.756
Kapal	5.148	--	--	--	5.148
Binatang	13.669	70	--	865	14.604
Sub Jumlah	**3.760.216**	**26.680**	**(44.988)**	**75.008**	**3.816.916**
Aset Dalam Pembangunan	816.912	59.205	(15.577)	(86.437)	774.103
Jumlah	**4.577.128**	**85.885**	**(60.565)**	**(11.429)**	**4.591.019**
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	487.304	32.058	(2.204)	--	517.158
Sarana dan Prasarana	653.269	26.485	(10.723)	--	669.031
Mesin dan Perlengkapan	708.635	58.115	(6.908)	--	759.842
Peralatan	65.484	1.263	(249)	--	66.498
Kendaraan	4.899	428	--	--	5.327
Kapal	4.866	92	--	--	4.958
Binatang	8.496	1.174	--	--	9.670
Jumlah	**1.932.953**	**119.615**	**(20.084)**	**--**	**2.032.484**
Beban Penurunan Nilai					
Aset Tetap	322	--	--	--	322
Aset dalam Pembangunan	122.674	35.427	--	--	158.101
Nilai Tercatat	**2.521.180**				**2.400.112**

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	30 September	
	2026	**2025**
Beban Langsung (Catatan 32)	89.706	85.011
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	5.005	5.026
Jumlah	**94.711**	**90.037**

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m^2, 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 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp825.390 dan Rp774.103 dengan kenaikan dan penurunan bersih masing-masing sebesar Rp51.287 dan Rp42.809.

Penambahan aset tetap untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 berasal dari 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 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 yang berasal dari penambahan utang lain-lain dan uang muka pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp4.172 dan Rp1.051.

Pada tanggal 30 September 2026, Perusahaan melakukan reklasifikasi aset tetap ke aset real estat dengan nilai buku sebesar Rp2.175 (Catatan 8) dan melakukan reklasifikasi aset tetap dalam pembangunan ke aset takberwujud sebesar Rp2.772 (Catatan 18).

Aset dalam pembangunan untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 maing-masing sebesar Rp590.629 dan Rp561.001. 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).

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 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 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp5.453.813.

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

17. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

	2026			
	1 Januari	**Penambahan**	**Pengurangan**	**30 September**
Biaya Perolehan				
Tanah	101.221	--	--	101.221
Bangunan	--	--	--	--
Jumlah	101.221	--	--	101.221
Akumulasi Penyusutan				
Tanah	42.574	5.498	--	48.072
Bangunan	--	--	--	--
Jumlah	42.574	5.498	--	48.072
Nilai Tercatat	**58.647**			**53.149**

	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	7.331	--	42.574
Bangunan	2.875	152	(3.027)	--
Jumlah	38.118	7.483	(3.027)	42.574
Nilai Tercatat	**66.130**			**58.647**

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	30 September	
	2026	**2025**
Beban Langsung (Catatan 32)	5.498	5.498
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	--	152
Jumlah	**5.498**	**5.650**

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. Selanjutnya, Perusahaan telah melakukan perpanjangan jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun hingga Mei 2026.

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

	30 September 2026	**31 Desember 2025**
Liabilitas Sewa		
Jatuh tempo dalam satu tahun	11.799	11.799
Jatuh tempo dalam lebih dari satu tahun	88.867	97.716
Jumlah	**100.666**	**109.515**
Dikurangi bagian bunga	(21.074)	(25.017)
Nilai kini Pembayaran Sewa	**79.591**	**84.498**
Dikurangi: bagian jatuh tempo satu tahun	(6.923)	(6.596)
Bagian Jangka Panjang	**72.669**	**77.902**

Berikut ini ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa:

	30 September 2026	**31 Desember 2025**
Saldo Awal	**84.498**	**89.815**
Arus Kas	(8.849)	(10.901)
Perubahan Nonkas		
Pengurangan Liabilitas Sewa	--	--
Penambahan Bunga	3.942	5.584
Saldo Akhir	**79.591**	**84.498**

Grup memiliki beberapa perjanjian sewa atas aset hak guna dengan jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, serta sewa yang diklasifikasikan sebagai bernilai rendah. Grup telah memilih untuk tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk perjanjian tersebut. Biaya yang timbul terkait dengan sewa jangka pendek, dan sewa aset bernilai rendah adalah sebagai berikut:

	30 September	
	2026	**2025**
Beban terkait dengan aset bernilai rendah (Catatan 31)	3.510	3.667

18. Aset Takberwujud

	2026				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi/ Penyesuaian	30 September
Biaya Perolehan					
Hak Atas Tanah	7.140	571	(6.242)	(766)	703
Lisensi dan Royalti	43.451	--	(195)	1.109	44.365
Perangkat Lunak Komputer	21.125	--	(78)	--	21.047
Hak Kekayaan Intelektual	4.345	--	--	--	4.345
Penelitian dan Pengembangan	14.538	--	(1.531)	2.537	15.544
Aset Tidak Berwujud Lainnya	122	--	--	--	122
Jumlah	**90.721**	**571**	**(8.046)**	**2.880**	**86.126**
Akumulasi Penyusutan					
Hak Atas Tanah	7.140	7	(6.242)	(766)	139
Lisensi dan Royalti	35.499	2.076	(195)	971	38.351
Perangkat Lunak Komputer	14.755	1.254	(78)	--	15.931
Hak Kekayaan Intelektual	1.023	326	--	--	1.349
Penelitian dan Pengembangan	5.108	2.238	(1.459)	(60)	5.827
Aset Tidak Berwujud Lainnya	8	18	--	--	26
Jumlah	**63.533**	**5.919**	**(7.974)**	**145**	**61.623**
Nilai Tercatat	**27.188**				**24.503**

	2025				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember
Biaya Perolehan:					
Hak Atas Tanah	7.199	--	(59)	--	7.140
Lisensi dan Royalti	51.428	--	(9.423)	1.954	43.959
Perangkat Lunak Komputer	18.794	--	(503)	2.448	20.739
Hak Kekayaan Intelektual	4.085	--	--	260	4.345
Penelitian dan Pengembangan	9.615	--	(1.844)	6.767	14.538
Jumlah	**91.121**	**--**	**(11.829)**	**11.429**	**90.721**
Akumulasi Penyusutan					
Hak Atas Tanah	7.199	--	(59)	--	7.140
Lisensi dan Royalti	40.431	2.688	(7.612)	--	35.507
Perangkat Lunak Komputer	13.829	1.423	(497)	--	14.755
Hak Kekayaan Intelektual	591	432	--	--	1.023
Penelitian dan Pengembangan	4.057	2.489	(1.438)	--	5.108
Jumlah	**66.107**	**7.032**	**(9.606)**		**63.533**
Nilai Tercatat	**25.014**				**27.188**

Beban amortisasi dialokasi sebagai berikut:

	30 September	
	2026	2025
Beban Langsung (Catatan 32)	884	750
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	5.035	2.847
Jumlah	**5.919**	**3.597**

Pada tahun 1994, PT SBI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m^2 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. Pada tahun 2026, telah terjadi pembaruan Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana tersebut dalam HGB No. 76 tanggal 30 Juni 2026 yang berakhir tanggal 30 Juli 2053. 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 2026 berasal dari kajian pengembangan Properti di kawasan Ancol.

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

19. Aset Lain-lain

a. Aset Lain-lain Lancar

	30 September 2026	31 Desember 2025
Dana Dibatasi penggunaannya		
Pihak Ketiga		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	5.124	5.307
Jumlah	**5.124**	**5.307**

b. Aset Lain-lain Tidak Lancar

	30 September 2026	31 Desember 2025
Dana Dibatasi penggunaannya		
Pihak Ketiga		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.127	1.127
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	166	166
Sub Jumlah	**1.293**	**1.293**
Lain-lain	5.120	5.110
Jumlah	**6.413**	**6.403**

20. Utang Usaha

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pihak Berelasi (Catatan 39)	**840**	**840**
Pihak Ketiga		
PT Rajawali Anggada Nusantara Service	1.061	--
PT Media Prima Hr Solutions	1.059	1.059
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	7.324	6.098
Sub Jumlah	**9.444**	**7.157**
Jumlah	**10.284**	**7.997**

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

	30 September 2026	31 Desember 2025
Belum Jatuh Tempo	3.690	1.390
Sudah Jatuh Tempo		
1-30 hari	--	1
31-60 hari	--	12
61-90 hari	--	--
>90 hari	6.594	6.594
Jumlah	**10.284**	**7.997**

21. Utang Lain-lain

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pihak Ketiga		
PT Cakrawala Multiniaga International	665	--
PT Citra Gentari Indonesia	593	593
PT Emtu Karya Sentosa	--	1.167
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	2.914	6.803
Sub Jumlah	**4.172**	**8.563**
Jumlah	**4.172**	**8.563**

22. Beban Akrual dan Provisi

	30 September 2026	31 Desember 2025
Bonus dan Tantiem	22.957	33.902
Operasional	18.693	23.476
Bunga	11.816	11.795
Gaji	7.288	1.841
Alih Daya	5.848	13.945
Logistik	5.238	3.551
Pemeliharaan	1.514	1.514
Lain-lain	3.099	56
Jumlah Beban Akrual	**76.454**	**90.080**
Provisi	83.524	83.524
Jumlah	**159.978**	**173.604**

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.

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 2026	31 Desember 2025
Pihak Ketiga		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	177.368	196.842
Biaya Provisi	(1.611)	(1.919)
Jumlah	175.757	194.923
Dikurangi:Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(25.553)	(25.263)
Bagian Jangka Panjang	**150.204**	**169.660**

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. Perjanjian kredit ini dijaminkan denga hal-hal sebagai berikut:

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 dijaminkan harus mendapatkan persetujuan Bank.
2. *Trade Cash Margin* sebesar 100 dari *outstanding* fasilitas S/U LC.

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah 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. Menyerahkan kepada Bank:
   a. Laporan keuangan tahunan (*Audited*) segera, selambat-lambatnya 180 hari kalender sejak tanggal akhir periode laporan keuangan.
   b. Laporan keuangan tahunan (*Unaudited*), termasuk neraca dan perhitungan laba rugi segera, selambat-lambatnya 90 hari sejak tanggal akhir periode laporan keuangan, yang ditandatangani oleh Debitur.
   c. Dokumen-dokumen yang relevan dengan perolehan Fasilitas Kredit sebagaimana dimintakan oleh Bank sewaktu-waktu.
4. Debitur dan *Co-Debitur* (PT Taman Impian Jaya Ancol) dan Anak Perusahaan wajib menyalurkan arus kas operasional minimal sebesar Rp30.000 per bulan dari aliran pendapatan setiap dua minggu.
5. Debitur dan *Co-Debitur* wajib membuka rekening operasional di Bank.
6. Debitur dan *Co-Debitur* tidak diperbolehkan adanya pengikatan aset selain peralatan yang telah dijaminkan (*negative pledge*).
7. Penyampaian realisasi jumlah pengunjung bulanan dan pendapatan bulanan (oleh Debitur dan Anak Perusahaannya).
8. Penyampaian laporan penilaian aset atas aset yang akan dijaminkan sebelum tanggan pencairan.
9. Apabila pengunjung tahunan kurang dari 7,5 juta atau pendapatan konsolidasi di bawah Rp1.000.000, maka akan memicu pembayaran kewajiban lebih awal atas pinjaman di Bank.
10. Penempatan *Debt Service Reserve Account* (DSRA) sebesar 3x (pokok + bunga) selama jangka waktu fasilitas.
11. Debitur dan *Co-Debitur* wajib memertahankan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pemegang saham mayoritas secara langsung maupun tidak langsung selama jangka waktu fasilitas.
12. Rekening operasional dan transaksi *cash management* Debitur dan *Co-Debitur* dan/atau Anak Perusahaan harus memindahkan 30% dari total pendapatan konsolidasi atau Rp30.000 per bulan secara langsung atau tidak langsung melalui *cash sweep* setiap 2 minggu ke Bank, serta harus menempatkan Dana Utama sebesar 10% dari total konsolidasi kas Debitur di Bank.
13. Selama jangka waktu fasilitas kredit dan masih terdapat jumlah yang terhutang pada Bank, Debitur dan Co-Debitur wajib menjaga rasio keuangan sebagai berikut:
    a. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* from Operating EBITDA minimal sebesar 1 (satu) kali.
    b. *Gearing Ratio* maksimal sebesar 2 (dua) kali

Perusahaan telah memenuhi pembatasan-pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian pinjaman.

Pada tahun 2025, Perusahaan menerima fasilitas Kredit Angsuran Berjangka dari Bank Danamon dan melakukan pencairan sebesar Rp200.000. Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman Bank Danamon sebesar Rp175.757 dan Rp194.923.

24. Utang Obligasi

	30 September 2026	31 Desember 2025
Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021	--	65.400
Obligasi Berkelanjutan III Jaya Ancol Tahap I Tahun 2024	503.060	503.060
Biaya Emisi Obligasi	(2.149)	(3.480)
Akumulasi Amortisasi	1.411	1.331
Jumlah	502.322	566.311
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(446.030)	(65.400)
Bagian Jangka Panjang	**56.292**	**500.911**

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:

a. Seri A senilai Rp446.030 dengan suku bunga 8,50% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 9 Juli 2027.
b. Seri B senilai Rp20.010 dengan suku bunga 8,75% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 9 Juli 2029.
c. 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.

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.

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:

a. Seri A senilai Rp516.000 dengan suku bunga 7,25% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 20 Februari 2022.
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, pada tanggal 10 Februari 2024, Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri B senilai Rp149.600 dan pada tanggal 10 Februari 2026, Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri C senilai Rp65.400.

25. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	186.561	198.059
Proyek Ancol Beach City	109.018	116.118
Sponsor	6.682	6.696
Uang Titipan	4.817	4.732
Uang Muka Rombongan	2.301	2.467
Uang Muka E-Commerce	--	9.040
Lain-lain	5.846	5.482
Sub Jumlah	315.225	342.594
Uang Muka Pelanggan Penjualan Tanah dan Bangunan	--	352
Jumlah	**315.225**	**342.946**
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	(61.687)	(76.732)
Bagian Jangka Panjang	**253.538**	**266.214**

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 2026	31 Desember 2025
Jaminan Penyewa	13.525	13.734
Jaminan Pengunjung	12.803	12.505
Jumlah	**26.328**	**26.239**

Uang Jaminan yang diterima merupakan uang jaminan atas penghuni di kawasan properti perusahaan 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 527 pada 31 Desember 2025. 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 2025, Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana sebesar Rp12.314 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 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	186.885	187.872
Nilai Wajar Aset Program	--	(1.297)
Liabilitas Imbalan Kerja	**186.885**	**186.575**

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

	30 September 2026	31 Desember 2025
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Awal Periode	186.575	162.273
Biaya yang diakui pada Laporan Laba/Rugi (Catatan 33)	21.178	27.707
Kontribusi Pemberi Kerja Periode Berjalan	(20.551)	(6.200)
Pembayaran Imbalan oleh Perusahaan	(317)	(1.571)
Pendapatan yang diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	--	4.366
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Akhir Periode	**186.885**	**186.575**

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Penghasilan Komprehensif Lain Awal Periode	197.730	157.708
Penghasilan Komprehensif Lain Periode Berjalan	--	4.366
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	35.656
Beban Komprehensif Lain Akhir Periode Setelah Pajak	**197.730**	**197.730**

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2025 didasarkan pada perhitungan aktuaria oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, dalam laporannya tertanggal 27 Januari 2026 menggunakan asumsi sebagai berikut:

	30 September 2026 dan 31 Desember 2025
Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia VI Tahun 2019
Umur Pensiun Normal	55 tahun
Tingkat Cacat	10% per tahun
Kenaikan Gaji	8% per tahun
Tingkat Diskonto	6,5% per tahun
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara *linier* 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 2026 dan 31 Desember 2025		
	Jumlah Saham	Persentase Pemillikan	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.
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 2026	31 Desember 2025
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 2026					
	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%	11.868	(123)	--	--	11.745
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	7.147	138	--	--	7.285
PT Seabreez Indonesia	1,87%	347	(67)	--	--	280
Jumlah		**19.362**	**(52)**	**--**	**--**	**19.310**

	31 Desember 2025					
	Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Komprehensif Tahun 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%	11.679	189	--	--	11.868
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	7.463	(316)	--	--	7.147
PT Seabreez Indonesia	1,87%	435	(88)	--	--	347
Jumlah		**19.577**	**(215)**	**--**	**--**	**19.362**

31. Pendapatan Usaha

	30 September	
	2026	2025
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	333.162	347.444
Pintu Gerbang	181.806	190.402
Sub Jumlah	**514.968**	**537.846**
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	36.972	29.861
Kamar	20.611	20.036
Sub Jumlah	**57.583**	**49.897**
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	81.818	108.723
Pengelolaan Perumahan	58.385	43.676
Sponsor	33.920	21.716
Barang Dagangan	22.854	17.812
Logistik Acara	4.376	5.120
Loker dan Permainan	3.504	3.481
Uang Sandar dan Iuran	1.821	5.924
Bagi Hasil	1.167	1.089
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	3.359	4.700
Sub Jumlah	**211.204**	**212.241**
Jumlah	**783.755**	**799.984**
Dikurangi: Potongan Penjualan	(1.981)	(1.455)
Bersih	**781.774**	**798.529**

32. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	30 September	
	2026	**2025**
Beban Pokok Pendapatan		
Makanan dan Minuman	16.096	12.582
Barang Dagangan	8.102	7.194
Logistik Acara	2.496	2.559
Sub Jumlah	26.694	22.335
Beban Langsung		
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17, 18 dan 19)	101.766	97.198
Gaji dan Tunjangan	98.008	65.371
Telepon, Listrik dan Air	71.216	59.435
Pajak Hiburan	52.120	54.297
Perjanjian Tingkat Layanan	41.199	22.506
Penyelenggaraan Pertunjukan	22.372	19.337
Pemeliharaan	21.079	19.333
Alat Kerja dan Operasi	15.767	12.061
Alih Daya	4.588	59.054
Sewa	3.510	3.667
Perjalanan dan Survei	2.340	2.809
Jasa Layanan Aplikasi	1.104	1.320
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	1.307	1.311
Sub Jumlah	436.376	417.699
Jumlah	**463.070**	**440.034**

33. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

	30 September	
	2026	**2025**
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	23.745	23.956
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Tunjangan	85.998	81.412
Pajak Bumi dan Bangunan	47.262	51.549
Imbalan Kerja (Catatan 27)	21.178	15.727
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17, 18 dan 19)	10.037	9.535
Humas dan Jamuan Tamu	5.281	8.456
Asuransi	5.031	5.156
Jasa Profesional	4.338	4.199
Fasilitas Karyawan	1.701	1.498
Pemeliharaan	1.456	2.720
Administrasi Bank	1.450	1.332
Telepon, Listrik dan Air	1.253	1.558
Perjalanan dan Survei	776	2.105
Alih Daya	65	1.204
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp50 Juta)	518	1.060
Sub Jumlah	186.344	187.511
Jumlah	**210.089**	**211.467**

34. Penghasilan Lainnya

	30 September	
	2026	**2025**
Pemulihan atas Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (Catatan 4)	8.672	8.691
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City (Catatan 41.b)	7.100	7.100
Penggantian Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh Tenant	1.178	9.931
Klaim Asuransi	2.279	69
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp2 Miliar)	6.581	2.589
Jumlah	**25.810**	**28.380**

35. Beban Lain - Lain

	30 September	
	2026	**2025**
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (Catatan 4)	13.433	15.854
Kerugian Penghapusan Aset Tetap	3.890	--
Beban Ketetapan Pajak	1.631	--
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	8.126	3.843
Jumlah	**27.080**	**19.697**

36. Beban Keuangan

	30 September	
	2026	**2025**
Bunga Obligasi	32.770	36.955
Bunga Bank	12.267	12.631
Bunga Liabilitas Sewa	3.942	4.219
Amortisasi Biaya Emisi	308	2.668
Jumlah	**49.287**	**56.473**

37. Laba Per Saham

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

	30 September	
	2026	**2025**
Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	25.354	58.625
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)	16	37

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 14 April 2026 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 37 tanggal 14 April 2026 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2025 sebesar 23,13% dari laba bersih tahun buku 2025 atau sebesar Rp26 (dalam rupiah penuh) per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp41.680 yang telah dibayarkan di tahun 2026 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.802.

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	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

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

			Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
	30 September 2026 Rp	31 Desember 2025 Rp	30 September 2026 %	31 Desember 2025 %
Kas dan Setara Kas (Catatan 3)				
Bank				
PT Bank Jakarta	1.840	4.420	0,00	0,00
Deposito Berjangka				
PT Bank Jakarta	224.500	21.500	0,06	0,01
Jumlah	**226.340**	**25.920**	**0,06**	**0,01**
Piutang Usaha (Catatan 4)				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	119	161	0,00	0,00
PT Bank Jakarta	72	59	0,00	0,00
Sub Jumlah	**191**	**220**	**0,00**	**0,00**
Utang Usaha (Catatan 20)				
PT Arkonin	840	840	0,00	0,00
Jumlah	**840**	**840**	**0,00**	**0,00**
Pendapatan (Catatan 31)				
PT Bank Jakarta	1.052	909	0,00	0,00
Jumlah	**1.052**	**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 2026 dan 2025, masing-masing sebesar Rp5.022 dan Rp3.254.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada pada 30 September 2026 dan 2025, masing-masing sebesar Rp16.471 dan Rp12.759.

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

	30 September 2026				
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	541.953	180.970	172.802	(113.951)	781.774
Hasil					
Hasil Segmen	(363.699)	(68.711)	(93.516)	94.998	(430.928)
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(32.142)
Laba Bruto					**318.704**
Penghasilan Bunga					9.485
Penghasilan Lainnya					25.810
Beban Umum dan Administrasi					(186.344)
Beban Penjualan					(23.745)
Kerugian Selisih Kurs					(27)
Beban Lain-lain					(27.080)
Jumlah Beban Usaha					**(201.901)**
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					**116.803**
Beban Pajak Final					(17.622)
Beban Keuangan					(49.287)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					--
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(1.660)
Laba Sebelum Pajak					**48.234**
Beban Pajak Penghasilan					(22.932)
Laba Bersih Tahun Berjalan					**25.302**
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak					--
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan					**25.302**
Kepentingan Non-pengendali					(52)
Aset					
Aset Segmen	7.705.596	2.835.142	2.135.656	(12.414.107)	262.287
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3.226.653
Total Aset					**3.488.940**
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	6.489.786	2.209.789	1.520.882	(11.952.289)	(1.731.832)
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					3.377.086
Total Liabilitas					**1.645.254**
Pengeluaran Modal					59.698
Penyusutan dan Amortisasi					106.877
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					21.178

	31 Desember 2025				
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	778.336	259.993	227.502	(144.622)	1.121.209
Hasil					
Hasil Segmen	(475.153)	(85.000)	(116.645)	118.722	(558.076)
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(51.470)
Laba Bruto					**511.663**
Penghasilan Bunga					9.364
Penghasilan Lainnya					(428)
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					(2)
Beban Penjualan					(31.506)
Beban Umum dan Administrasi					(274.159)
Beban Lain-lain					(114.738)
Jumlah Beban Usaha					**(186.811)**
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					**324.852**
Beban Pajak Final					(28.070)
Beban Keuangan					(72.066)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(995)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					1.161
Laba Sebelum Pajak					**224.882**
Beban Pajak Penghasilan					(44.918)
Laba Bersih Tahun Berjalan					**179.964**
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					(15.377)
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan					**164.587**
Kepentingan Non-pengendali					215
Aset					
Aset Segmen	2.052.303	1.288.982	89.379	(2.596.964)	833.700
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.799.954
Total Aset					**3.633.654**
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	427.750	500.630	21.618	(559.593)	390.405
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.383.185
Total Liabilitas					**1.773.590**
Pengeluaran Modal					85.885
Penyusutan dan Amortisasi					92.306
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					22.946

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

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 m^2 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.

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 Balaikota 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).

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 ditetapka 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 ancol 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 ancol selanjutnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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: 91201150229810002 0002 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)*.

Selanjutnya, Perusahaan telah memenuhi pembayaran PNBP termin kedua sampai dengan keempat sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati berdasarkan 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.

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Bagi Hasil	Nilai Kontrak	Pendapatan 2026
TIJA	PT Sinar Sosro Gunung Slamat	2025 - 2030	Kerjasama Penjualan	89.796	13.469
PJA	PT Bank Tabungan Negara Tbk	2025 - 2030	Kerjasama Penjualan	77.884	11.667
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 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 Indosat Tbk	2025 - 2030	Penyewaan Lahan	21.724	3.259
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2016- 2040	Penyewaan Lahan	7.228	226
TIJA	PT Unilever Indonesia Tbk	2025 - 2028	Kerjasama Penjualan	5.769	1.442

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Presentase Bagi Hasil Pendapatan	Pendapatan 2026
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2025 - 2030	7%	6.167
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2025 - 2030	15%	4.180
TIJA	PT Arif Cipta Mandiri	2023 - 2026	20%	3.316
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2024 - 2033	20%	2.978
TIJA	PT Multirasa Nusantara	2025 - 2030	16%	2.741
TIJA	PT Nusa Prima Pangan	2023 - 2028	15%	2.636
TIJA	PT Lit Seribu Drums	2022 - 2027	13%	2.271
TIJA	PT Lancar Wiguna Sejahtera	2023 - 2026	16%	1.056
TIJA	PT Prima Usaha Era Mandiri	2025 - 2030	10%	503

f. Pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek Strategis Nasional Pengembangan Jalan Tol Ir. Wiyoto Wiyono, M.Sc. Seksi Harbour Road II Sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum Proyek Strategis Nasional (PSN) Pembangunan Pengembangan Jalan Tol Ir. Wiyoto Wiyono, M.Sc Section Harbour Road II ("Proyek HBR II") yang dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku, Gubernur DKI Jakarta telah menetapkan lokasi rencana pembangunan untuk kepentingan umum Proyek HBR II seluas ± 454.460 m^2 melalui penerbitan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 648 Tahun 2022 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pengembangan Jalan Tol Ir. Wiyoto Wiyono, M.Sc. Section Harbour Road II tanggal 19 Juli 2022 sebagaimana diubah terakhir melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 564 Tahun 2025 tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pembangunan Pengembangan Jalan Tol Ir. Wiyoto Wiyono, M.Sc. Section Harbour Road II tanggal 31 Juli 2025.

Berdasarkan Keputusan Gubernur tentang penetapan lokasi rencana pembangunan untuk kepentingan umum Proyek HBR II tersebut, diperoleh informasi bahwa pelaksanaan pembangunan akan meliputi area di 3 (tiga) Kecamatan dan 8 (delapan) Kelurahan di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara, salah satunya termasuk area di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan seluas ±176.386 m^2 yang di dalamnya terdapat aset milik Perusahaan yang terdampak dan menjadi objek pengadaan tanah sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan Proyek HBR II dimaksud yang proses pengadaan tanahnya dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum (d/h Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) selaku instansi yang memerlukan tanah melalui Tim Pengadaan Tanah Bersama dengan instansi/lembaga terkait lainnya sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Pelaksanaan pengadaan tanah Proyek HBR II yang berlokasi di area Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan dalam pelaksanaannya dibagi dalam 2 (dua) segmen, yaitu: i) Sisi Utara Segmen Timur/ Area PT Pembangunan Jaya Ancol; dan ii) Sisi Utara Segmen Barat.

Sehubungan dengan aset terdampak milik Perusahaan yang berlokasi di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan yang menjadi objek pengadaan tanah Proyek HBR II dimaksud dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundanganyang berlaku, Perusahaan dalam hal ini merupakan pihak yang berhak menerima ganti kerugian, dan oleh karenanya Perusahaan tunduk dan patuh terhadap segala proses pengadaan tanah yang berlangsung sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku yang dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara selaku Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pada tanggal 22 Mei 2025, berdasarkan notulen hasil Rapat Kejaksaan Agung Republik Indonesia perihal Rapat Koordinasi Pembahasan Percepatan Progres Pembangunan Akses Jalan Tol Ir. Wiyoto Wiyono M.Sc Section Harbour Road II, pada pokoknya menyimpulkan bahwa Pemerintah Daerah DKI Jakarta melalui Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta akan menerbitkan surat yang menerangkan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tahun 1991 telah menyerahkan/inbreng bidang tanah HPL No. 1/Ancol kepada Perusahaan dan atas inbreng tersebut Pemerintah DKI Jakarta telah mendapatkan penggantian berupa kepemilikan 80% saham dari Perusahaan. Sebagai tindak lanjut dari hasil rapat tersebut, Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan surat tertanggal 7 Agustus 2025 dan 6 Oktober 2025 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Admnistrasi Jakarta Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Proyek HBR II yang ditembuskan kepada Gubernur DKI Jakarta dan pihak-pihak terkait lainnya, yang pada pokoknya memberikan konfirmasi dan keterangan bahwa terhadap objek ganti kerugian berupa tanah dengan status kepemilikan tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1/Ancol merupakan tanah yang telah diserahkan kepada Perusahaan sebagai penyertaan modal daerah yang dipisahkan dan tidak tercatat sebagai aset tetap Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Sehubungan dengan hal tersebut, pada tanggal 8 Agustus 2025, Gubernur DKI Jakarta telah menerbitkan surat kuasa kepada Direktur Utama Perusahaan untuk melakukan musyawarah, menerima ganti kerugian, dan menandatangani dokumen yang diperlukan terkait pengadaan tanah atas HPL dimaksud.

Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah Proyek HBR II yang berlokasi di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan atas aset Perusahaan yang terdampak dalam perkembangannya dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Sisi Utara Segmen Timur / Area PT Pembangunan Jaya Ancol, telah melalui tahapan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian atas aset Perusahaan yang terdampak yang telah diumumkan hasil penilaiannya berdasarkan hasil penilaian Penilai Pertanahan yang telah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebelumnya dengan uraian sebagai berikut:
   a. Pada tanggal Pada tanggal 26 Juni 2025, Perusahaan telah menandatangani Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian atas objek berupa bangunan dan/atau pagar panel beton serta benda lain yang berkaitan dengan tanah, dan menyetujui pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang.
   b. Pada tanggal 11 November 2025, Perusahaan telah menandatangani Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian atas 8 (delapan) bidang tanah yang terletak di dalam HPL Nomor 1/Ancol dan menyetujui pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang.
   c. Pada tanggal 27 November 2025, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menerbitkan surat kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah Proyek HBR II perihal Validasi Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang. Surat validasi tersebut pada pokoknya mentapkan pemberiah ganti kerugian dalam bentuk uang kepada Perusahaan atas kompensasi terhadap 6 (enam) bidang tanah seluas 7.185 m² (Catatan 8) dari 8 (delapan) bidang tanah serta atas objek bangunan, pagar, dan/atau tanaman yang terdampak dengan nilai total sebesar Rp175.917, sehingga masih terdapat 2 (dua) bidang tanah yang belum dilakukan validasi dan belum memperoleh penjelasan lebih lanjut secara resmi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, sehubungan dengan hal tersebut Perusahaan telah melakukan tindak lanjut berupa korespondensi dan koordinasi kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Tim Pengadaan Tanah, dan pejabat instansi berwenang terkait lainnya, yang kemudian ditindaklanjuti melalui pembahasan dalam rapat-rapat koordinasi yang diselanggarakan oleh instansi yang berwenang yang sampai dengan laporan ini disampaikan proses pembahasannya masih berlangsung.
   d. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sejak tanggal validasi tersebut hak Perusahaan atas ganti kerugian telah bersifat pasti, final, dan mengikat secara hukum. Selanjutnya segala tahapan lanjutan setelah validasi bersifat administratif, yaitu Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian yang masing-masingnya kemudian dituangkan dalam suatu Berita Acara tertanggal 6 Januari 2026 yang ditandatangani oleh dan antara Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Direksi berwenang terkait Perusahaan, dengan demikian proses pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian atas aset Perusahaan pada Sisi Utara Segmen Timur / Area PT Pembangunan Jaya Ancol yang terdampak Proyek HBR II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sesuai laporan resmi secara tertulis yang telah sampaikan oleh Direktur Utama Perseroan kepada Gubernur DKI Jakarta melalui surat Perusahaan nomor 003/DIR-PJA/EXT/II/2026 tanggal 9 Februari 2026 perihal Laporan Pelaksanaan Surat Kuasa Terkait Ganti Kerugian Pembangunan Pengembangan Jalan Tol Harbour Road II Pada HPL 1/Ancol.

2. Sisi Utara Segmen Barat, sampai dengan laporan ini disampaikan, proses pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian atas aset Perusahaan untuk Sisi Utara Segmen Barat berada pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, dengan uraian sebagai berikut:
   a. Pada tanggal 17 Juli 2025, telah diterbitkan pengumuman hasil Inventarisasi dan Identifikasi oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang memuat Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif hasil Inventarisasi dan Identifikasi tertanggal 15 Juli 2025. Bahwa terhadap hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang telah diumumkan tersebut, terdapat sanggahan/keberatan yang diajukan oleh Perseroan dan telah disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melalui surat resmi secara tertulis sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa terhadap sanggahan/keberatan oleh Perseroan tersebut kemudian telah dilakukan korespondensi antara Perseroan dan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, serta pembahasan melalui rapat-rapat koordinasi yang diselenggarakan oleh instansi yang berwenang yang sampai dengan laporan ini disampaikan proses pembahasannya masih berlangsung.

42. Perkara Hukum

a. 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 miliar 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.

   Pada tanggal 01 Oktober 2025, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara perkara No. 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr. yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum yang amar putusannya sebagai berikut:

   Dalam Eksepsi
   Mengabulkan eksepsi Tergugat;

   Dalam Pokok Perkara
   - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)*;
   - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp.296.000 (dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

   Bahwa pada tanggal 01 Oktober 2025, melalui e-court, kuasa hukum Perusahaan telah menerima scan putusan perkara nomor 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr. tanggal 01 Oktober 2025, yang kemudian pada tanggal 13 Oktober 2025, berdasarkan informasi yang diperoleh dari Sistem Infomasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta dan berdasarkan informasi melalui e-court kuasa hukum Perusahaan, Monang Christmanto Sagala telah mengajukan pernyataan per mohonan upaya hukum banding terhadap putusan perkara 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr. tanggal 01 Oktober 2025 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang kemudian diikuti dengan pemberitahuan memori banding dan berkas memori banding yang diajukan oleh Monang Christmanto Sagala selaku Pembanding (d/h Penggugat) pada tanggal 17 Oktober 2025, yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan penyerahan kontra memori banding oleh Perusahaan selaku Terbanding (d/h Tergugat) pada tanggal 24 Oktober 2025. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2025, kuasa hukum Perusahaan menerima relaas pemberitahuan penyerahan tambahan memori Banding (Surat Tercatat) No. 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr. dari Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pada tanggal 28 Oktober 2025 Monang Christmanto Sagala selaku Pembanding (d/h Penggugat) telah mengajukan Memori Banding Tambahan, yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan penyerahan kontra memori banding tambahan oleh Perusahaan selaku Terbanding (d/h Tergugat) pada tanggal 6 November 2025. Bahwa terhadap upaya hukum banding tersebut kemudian tercatat dengan nomor register 1288/PDT/2025/PT DKI.

Pada tanggal 9 Desember 2025, melalui e-court, kuasa hukum Perusahaan telah menerima relaas pemberitahuan putusan terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 1288/PDT/2025/PT DKI. Tanggal 9 Desember 2025 yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr tanggal 1 Oktober 2025, yang dimohonkan banding tersebut;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa setelah putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1288/PDT/2025/PT DKI diberitahukan kepada para pihak secara elektronik melalui kuasa hukum masing-masing pada tanggal 9 Desember 2025, Monang Christmanto Sagala selaku *principal* (d/h Pembanding/Penggugat) mengajukan surat-surat permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada bulan Januari 2026 yang pada pokoknya memohon untuk dapat mendaftarkan upaya hukum kasasi dengan dalil bahwa surat kuasa khusus yang diberikan kepada kuasa hukumnya bersifat limitatif sehingga pemberitahuan putusan banding seharusnya disampaikan langsung kepada dirinya selaku *principal* melalui surat tercatat. Terhadap permohonan tersebut, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui surat Nomor 72/PAN.PN/W10-U4/HK.2.4/I/2026 tanggal 7 Januari 2026 dan surat Nomor 164/PAN.PN/W10-U4/HK.2.4/I/2026 tanggal 14 Januari 2026 pada pokoknya menegaskan bahwa pemberitahuan putusan banding telah dilaksanakan secara sah kepada para pihak melalui kuasa hukum masing-masing berdasarkan domisili elektronik yang terdaftar pada Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*) sesuai dengan ketentuan PERMA Nomor 7 Tahun 2022, dan bahwa permohonan kasasi yang diajukan melebihi tenggang waktu 14 (empat belas) hari tidak memenuhi syarat formal, sehingga tidak terdapat upaya hukum kasasi yang terdaftar terhadap putusan banding dimaksud dan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Bahwa pada tanggal 4 Juni 2026, Monang Christmanto Sagala melalui kuasa hukumnya pada Kantor Hukum Monang Sagala & Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 020/SK/MSP/VI/2026 tanggal 3 Juni 2026 telah menyatakan permohonan upaya hukum Peninjauan Kembali sekaligus menyerahkan Memori Peninjauan Kembali tertanggal 4 Juni 2026 kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1288/PDT/2025/PT DKI jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr., dengan dalil adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf f Undang-Undang tentang Mahkamah Agung. Pernyataan Peninjauan Kembali dan penyerahan Memori Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada Perusahaan selaku Termohon Peninjauan Kembali (d/h Terbanding/Tergugat) berdasarkan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Peninjauan Kembali dan Penyerahan Memori Peninjauan Kembali (Surat Tercatat Pos) Nomor 1288/PDT/2025/PT.DKI jo. Nomor 54/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Utr. tanggal 4 Juni 2026 yang diterbitkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang pada pokoknya turut memberitahukan bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut Perusahaan dapat mengajukan kontra memori peninjauan kembali melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam batas tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Sebagai tindak lanjut atas hal tersebut, Perusahaan telah menyampaikan Kontra Memori Peninjauan Kembali melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sampai dengan tanggal penyusunan laporan ini, proses pemeriksaan Peninjauan Kembali masih berlangsung dan belum terdapat putusan atas permohonan tersebut.

Pendapat Hukum

Gugatan Penggugat (Monang Christmanto Sagala) dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) pada putusan pemeriksaan tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang kemudian dikuatkan dalam putusan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, sehingga Perusahaan menjadi pihak yang dimenangkan dalam pemeriksaan pada dua tingkat peradilan. Oleh karena tidak terdapat upaya hukum kasasi yang diajukan secara sah dalam tenggang waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan, maka putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Adapun upaya hukum Peninjauan Kembali yang dinyatakan oleh Penggugat pada tanggal 4 Juni 2026 merupakan upaya hukum luar biasa yang berdasarkan ketentuan Pasal 66 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum

tetap. Perusahaan akan menanggapi dalil-dalil Memori Peninjauan Kembali dimaksud melalui kontra memori peninjauan kembali yang akan disampaikan dalam tenggang waktu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan sampai dengan laporan ini disampaikan proses pemeriksaan upaya hukum Peninjauan Kembali dimaksud masih berlangsung.

Dampak Keuangan
Sampai dengan laporan ini disampaikan, tidak terdapat dampak keuangan apapun bagi laporan keuangan Perusahaan atau Grup mengingat gugatan Penggugat (Monang Christmanto Sagala) telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 54/Pdt.G/2025/PN Jkt.Utr. tanggal 1 Oktober 2025 yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1288/PDT/2025/PT DKI tanggal 9 Desember 2025 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam hal ini memiliki pengertian bahwa Perusahaan selaku Tergugat merupakan pihak yang dimenangkan dalam 2 (dua) tingkat pemeriksaan dalam perkara gugatan ini. Adapun permohonan Peninjauan Kembali yang dinyatakan oleh Penggugat pada tanggal 4 Juni 2026 dengan nilai tuntutan berupa ganti kerugian materiil sebesar Rp1.400.000 (nilai penuh), ganti kerugian immateriil sebesar Rp1 (nilai penuh), dan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (nilai penuh) untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan, merupakan upaya hukum luar biasa yang tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan sampai dengan laporan ini disampaikan proses pemeriksaan upaya hukum Peninjauan Kembali dimaksud masih berlangsung sehingga belum terdapat putusan yang menimbulkan kewajiban keuangan apapun bagi Perusahaan.

b. 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. Relaas 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;
7. 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 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 Rp150.000 (Nilai Penuh)

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 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. pada tanggal 10 Januari 2023.

Bahwa kemudian pada tanggal 6 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 2706K/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 amar Kabul. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2025, kuasa hukum Perusahaan menerima Salinan putusan perkara kasasi nomor 2706 K/PDT/2024 yang amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili:

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;

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

Pada tanggal 24 April 2025, Perusahaan menerima relaas pernyataan permohonan Peninjauan Kembali & Penyerahan Memori Peninjauan Kembali (Surat Tercatat) No. 2706 K/Pdt/2024. Jo., No. 1195/Pdt./2023/PT.DKI.Jo., dan 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. Bahwa terhadap upaya hukum Peninjauan Kembali tersebut kemudian tercatat dengan nomor register 1071 PK/PDT/2025.

Pada tanggal 19 November 2025, berdasarkan informasi yang diperoleh dari situs Perkara Mahkamah Agung RI, Majelis Hakim Perkara nomor 1071 PK/PDT/2025 telah menjatuhkan putusan dengan amar Tolak PK pada tanggal 18 November 2025. Pada tanggal 2 Februari 2026, kuasa hukum Perusahaan telah menerima relaas Pemberitahuan Isi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI (Surat Tercatat) No. 1071 PK/Pdt/2025 jo. No. 2706 K/PDT/2024 Jo. No. 1195/PDT/2023/PT DKI Jo. No. 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr tanggal 30 Januari 2026 dengan amar putusan sebagai berikut:
1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT Mata Elang International Stadium tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000 (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Pada tanggal 6 Maret 2026, kuasa hukum Perusahaan telah menerima salinan putusan perkara nomor 1071 PK/PDT/2025 pada tingkat Peninjauan Kembali melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Pendapat Hukum
Dengan telah diputusnya perkara pada tingkat pemeriksaan Peninjauan Kembali dengan pokok amar putusan menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali PT MEIS, sehingga permohonan peninjauan kembali yang dimohonkan PT MEIS terhadap putusan perkara yang dimenangkan PT WAIP pada tingkat pemeriksaan Kasasi sebelumnya ditolak oleh Majelis Hakim, atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa putusan pada tingkat pemeriksaan Kasasi yang dimenangkan PT WAIP sebelumnya yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tetap berlaku dan PT WAIP menjadi pihak yang dimenangkan dalam perkara ini.

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 Peninjauan Kembali dengan pokok amar putusan menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali PT MEIS, sehingga permohonan peninjauan kembali yang dimohonkan PT MEIS terhadap putusan perkara yang dimenangkan PT WAIP pada tingkat pemeriksaan Kasasi sebelumnya ditolak oleh Majelis Hakim, atau dalam hal ini memiliki pengertian bahwa putusan pada

tingkat pemeriksaan Kasasi yang dimenangkan PT WAIP sebelumnya yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tetap berlaku dan PT WAIP menjadi pihak yang dimenangkan dalam perkara ini.

43. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan, beserta nilai tercatatnya, adalah sebagai berikut:

	30 September 2026		31 Desember 2025	
	Nilai Tercatat	**Nilai Wajar**	**Nilai Tercatat**	**Nilai Wajar**
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	335.068	335.068	278.521	278.521
Piutang Usaha	58.106	39.843	61.762	61.762
Piutang Lain-lain	9.596	9.596	181.117	181.117
Investasi Jangka Panjang Lainnya	57.529	57.529	57.529	57.529
Aset Lain-lain	11.537	11.537	11.710	11.710
Total	**402.770**	**384.507**	**521.400**	**521.400**
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha	14.456	14.456	16.560	16.560
Utang Lain-lain	175.757	175.757	194.923	194.923
Beban Akrual dan Provisi	159.978	159.978	173.604	173.604
Utang Bank	175.757	175.757	194.923	194.923
Utang Obligasi	502.322	502.322	566.311	566.311
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26.328	26.328	26.239	26.239
Liabilitas Sewa	72.669	72.669	77.902	77.902
Total	**350.191**	**350.191**	**385.087**	**385.087**

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Investasi jangka panjang lainnya merupakan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (Tingkat 3), atas investasi dalam saham PT Jakarta Tollroad Development dan PT Jaya Bowling Indonesia.

44. 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 2026 dan 31 Desember 2025 piutang usaha Grup 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 instrument keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian:

	30 September 2026		31 Desember 2025	
	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum
Aset Keuangan				
Kas dan Setara Kas	335.068	335.068	278.521	278.521
Piutang Usaha	58.106	58.106	58.106	58.106
Piutang Lain-lain	9.596	9.596	181.117	181.117
Investasi Jangka Panjang Lainnya	57.529	57.529	57.529	57.529
Aset Lain-lain	11.537	11.537	11.710	11.710
Jumlah Aset Keuangan	**460.299**	**460.299**	**575.273**	**575.273**

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

ii. Risiko Likuiditas

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 Grup 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 dkum liabilitas keuangan Grup pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

	30 September 2026				
Liabilitas	**Tidak ditentukan**	**< 1 tahun**	**> 1 - 5 tahun**	**Biaya Emisi**	**Nilai Tercatat**
Utang Usaha dan Lain-lain	--	14.456	--	--	14.456
Beban Akrual	159.978	--	--	--	159.978
Utang Bank	--	25.964	151.404	(1.611)	175.757
Utang Obligasi	--	--	503.060	(738)	502.322
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	26.328	--	--	--	26.328
Liabilitas Sewa	--	6.923	72.669	--	79.592
Jumlah	**186.306**	**47.343**	**727.133**	**(2.349)**	**958.433**

	31 Desember 2025				
Liabilitas	**Tidak ditentukan**	**< 1 tahun**	**> 1 - 5 tahun**	**Biaya Emisi**	**Nilai Tercatat**
Utang Usaha dan Lain-lain	--	16.560	--	--	16.560
Beban Akrual	173.604	--	--	--	173.604
Utang Bank	--	25.263	171.579	(1.919)	194.923
Utang Obligasi	--	65.400	503.060	(2.149)	566.311
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	26.239	--	--	--	26.239
Liabilitas Sewa	--	6.596	77.902	--	84.498
Jumlah	**199.843**	**113.819**	**752.541**	**(4.068)**	**1.062.135**

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.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan sifat bunga:

	30 September 2026			
	Saldo Awal	**Arus Kas**	**Perubahan Non Kas**	**Saldo Akhir**
Utang Bank Jangka Pendek	25.263	(411)	701	25.553
Utang Bank Jangka Panjang	169.660	(19.474)	18	150.204
Utang Obligasi	566.311	(65.400)	1.411	502.322
Liabilitas Sewa	84.498	(8.849)	3.942	79.591

	31 Desember 2025			
	Saldo Awal	**Arus Kas**	**Perubahan Non Kas**	**Saldo Akhir**
Utang Bank Jangka Pendek	244.775	(224.737)	5.225	25.263
Utang Bank Jangka Panjang	--	169.523	137	169.660
Utang Obligasi	564.980	--	1.331	566.311
Liabilitas Sewa	89.815	(10.901)	5.584	84.498

Grup menunjukan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga, di mana semua variabel lainnya dianggap tetap, terhadap laba Grup untuk tahun-tahun yang berakhir 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk non derivatif pada akhir tahun pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir tahun pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan sebesar 1% digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada manajemen kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

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 diversifikasi pun belum mampu menghilangkan risiko ini.

3. 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.

   Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan perusahaan lain dalam industri, Grup 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 total ekuitas pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Jumlah Liabilitas	1.645.254	1.773.590
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(335.068)	(278.521)
Liabilitas Bersih	**1.310.186**	**1.495.069**
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1.824.376	1.840.702
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	**71,82%**	**81,22%**

45. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

Grup memiliki transaksi non kas pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	4.172	9.454
Penambahan Investasi Jangka Panjang Lainnya Melalui Reklasifikasi Investasi pada Entitas Asosiasi	--	265.669
Jumlah	**4.172**	**275.123**

Tabel dibawah ini menunjukan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, sebagai berikut:

	30 September 2026			
	Saldo Awal	**Arus Kas**	**Perubahan Non Kas**	**Saldo Akhir**
Utang Bank Jangka Pendek	25.263	(411)	701	25.553
Utang Bank Jangka Panjang	169.660	(19.474)	18	150.204
Utang Obligasi	566.311	(65.400)	1.411	502.322
Liabilitas Sewa	84.498	(8.849)	3.942	79.591

	31 Desember 2025			
	Saldo Awal	**Arus Kas**	**Perubahan Non Kas**	**Saldo Akhir**
Utang Bank Jangka Pendek	244.775	(224.737)	5.225	25.263
Utang Bank Jangka Panjang	--	169.523	137	169.660
Utang Obligasi	564.980	--	1.331	566.311
Liabilitas Sewa	89.815	(10.901)	5.584	84.498

46. Tanggung Jawab dan Kewenangan 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 2026.