

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020**

***PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES***

***Consolidated Financial Statements  
For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020***

<b>Daftar Isi</b>	<b>Halaman/ Page</b>	<b>Table of Contents</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Directors' Statement Letter</i></b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>
<b>Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020</b>		<b><i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2021 and 2020</i></b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK  
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021 DAN 2020  
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

*DIRECTOR'S STATEMENT LETTER  
RELATING TO  
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR  
THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020  
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk AND ITS SUBSIDIARIES*

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :/We, the undersigned :

- |   |   |
|---|---|
| 1. Nama/Name  | : Teuku Sahir Syahali   |
| Alamat kantor/Office address  | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention<br>Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara               |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>Atau kartu identitas lain/<br>Domicile as stated in ID Card | : Gading Arcadia Blok F/12 RT/RW 005/022<br>Kel. Pegangsaan Dua Kec. Kelapa Gading<br>Jakarta Utara |
| Nomor telepon kantor/Phone Number   | : (021) 6453456-6454567   |
| Jabatan/Position  | : Direktur Utama/President Director   |
| 2. Nama/Name  | : Suparno   |
| Alamat kantor/Office address  | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention<br>Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara               |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>Atau kartu identitas lain/<br>Domicile as stated in ID Card | : Jl. Pakis Raya No.21 RT/RW 004/009<br>Kel. Cilendek Timur Kec. Kota Bogor Barat<br>Kota Bogor     |
| Nomor telepon kantor/Phone Number   | : (021) 6453456-6454567   |
| Jabatan/Position  | : Direktur/Director   |

Menyatakan bahwa:

*Declare that:*

- |  |   |
|--|---|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dan Entitas Anak;                                   | 1. <i>We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk and its subsidiari;</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; dan   | 2. <i>The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Financial Accounting Standard in Indonesia; and</i>               |
| a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;  | a. <i>All information has been fully and correctly disclosed in the Company's consolidated financial statements;</i>  |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. <i>The Company's consolidated financial statements do not contain false material information or facts, nor do they omit material information or facts.</i>     |
| 3. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern Perusahaan dan perusahaan anak.   | 3. <i>We are responsible for the Company's and its subsidiaries' internal control system.</i>   |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This is our declaration, which has been made truthfully.*

Jakarta, 22 Februari 2022 / February 22, 2022

Direktur Utama/President Director      Direktur/Director



(Teuku Sahir Syahali)

(Suparno)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.**

# Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

Nomor/Number : 00046/2.1030/AU.1/03/1680-1/1/III/2022

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

T +62 215140 1340  
F +62 215140 1350

www.rsm.id

## Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/  
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

### PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("the Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

#### Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

#### **Management's responsibility for the consolidated financial statements**

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

#### Tanggung jawab auditor

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

#### **Auditor's responsibility**

*Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.*

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

## Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

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

### Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### Penekanan suatu hal

Tanpa menyatakan pengecualian atas opini kami, kami membawa perhatian ke Catatan 47 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang menjelaskan tentang situasi perekonomian dampak dari pandemi virus corona di Indonesia terhadap Perusahaan dan entitas anak dan langkah-langkah yang diambil manajemen dalam merespon kondisi ini. Meskipun demikian, terdapat suatu ketidakpastian material mengenai dampak dari situasi saat ini terhadap bisnis dan operasi Perusahaan dan entitas anak di masa mendatang. Laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin dilakukan atas ketidakpastian tersebut. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.*

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.*

### Opinion

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2021 and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

### Emphasis of a matter

*Without qualifying our opinion, we draw attention to Note 47 for the accompanying consolidated financial statements that explain about economic condition of the impact of the corona virus pandemic in Indonesia on the Company and its subsidiaries and steps taken by the management to face this condition. However, there is a material uncertainty about the impact of the current situation on the Company and its subsidiaries' business and operation in the future. The accompanying consolidated financial statements do not include any adjustment that might result from the outcome of the uncertainty. Our opinion is not modified in respect of this matter.*

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



**Maxson Hakim Wijaya**

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1680/  
Public Accountant License Number: AP.1680

Jakarta, 22 Februari/February 22, 2022



00046

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
FINANCIAL POSITION**  
As of December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2021	2020	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan Setara Kas	3, 38, 42, 4:	843,468	333,154	Cash and Cash Equivalents
Aset Keuangan dengan Biaya Perolehan Diamortisasi		--	1,000	Financial Asset Through Amortized Cost
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	4, 38	221	562	Related Parties
Pihak Ketiga	4, 43	36,739	61,872	Third Parties
Piutang Lain-lain - Pihak Ketiga	5, 43	12,418	14,163	Other Receivables - Third Parties
Persediaan	6	6,796	8,270	Inventories
Uang Muka	7	1,525	331	Advances
Pajak Dibayar di Muka	8.a	52,050	37,714	Prepaid Taxes
Biaya Dibayar di Muka	10	592	7,659	Prepaid Expenses
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>953,809</b>	<b>464,727</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 43	1,896	4,739	Accounts Receivable - Third Parties
Aset Pajak Tangguhan	8.d	1,477	1,885	Deferred Tax Assets
Investasi pada Ventura Bersama	11	8,696	6,908	Investment in Joint Ventures
Investasi pada Entitas Asosiasi	12	353,056	374,757	Investment in Associates
Investasi Jangka Panjang Lainnya	13, 43	638	638	Other Long-Term Investment
Aset Real Estat	14	276,579	276,411	Real Estate Assets
Properti Investasi	15	219,353	227,440	Investment Properties
Aset Tetap	16	2,497,192	2,567,400	Fixed Assets
Aset Hak Guna	17	90,009	97,804	Right of Use Assets
Aset Lain-lain	18	21,370	19,911	Other Assets
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>3,470,266</b>	<b>3,577,892</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>4,424,075</b>	<b>4,042,619</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 LAPORAN POSISI KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)  
 Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 CONSOLIDATED STATEMENTS  
 OF FINANCIAL POSITION (Continued)  
 As of December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

	Catatan/ Notes	2021	2020	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	19, 38, 43	764	768	Related Parties
Pihak Ketiga	19	14,794	32,942	Third Parties
Utang Lain-lain				Other Payables
Pihak Berelasi	20, 38, 43	1,449	918	Related Parties
Pihak Ketiga	20, 43	34,248	98,996	Third Parties
Utang Pajak	8.b	36,006	16,164	Taxes Payable
Beban Akrual dan Provisi	21, 43	402,723	344,772	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank Jangka Pendek	22.a	--	600,000	Short-Term Bank Loans
Liabilitas Sewa	17	2,191	9,068	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-Term Liabilities- of Current Maturities
Utang Obligasi	23, 43	515,674	399,489	Bonds Payable
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	109,177	67,320	Unearned Revenues and Customer Advances
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>1,117,026</b>	<b>1,570,437</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-Term Liabilities- Net of Current Maturities
Utang Bank	22.b, 43	900,776	--	Bank Loans
Utang Obligasi	23, 43	214,097	--	Bonds Payable
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	350,372	391,423	Unearned Revenues and Customer Advances
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	124,712	94,725	Deferred Tax Liabilities
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	25	7,372	6,727	Guarantee and Other Customer Deposit
Liabilitas Sewa	17	99,379	94,611	Lease Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja	26	117,522	122,910	Employee Benefits Liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>1,814,230</b>	<b>710,396</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>2,931,256</b>	<b>2,280,833</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK:</b>				<b>EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT:</b>
Modal Saham				Share Capital
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				Authorized Capital of 5,759,999,998 shares consisting of 1 serie A share, 1 serie B share with par value Rp500 (full of Rupiah) per share, respectively, and 5,759,999,996 serie C shares with par value Rp250 (full of Rupiah) per share
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C	27	400,000	400,000	Subscribed and Fully Paid Capital 1,599,999,998 shares consisting of 1 serie A share, 1 serie B share and 1,599,999,996 serie C shares
Tambahan Modal Disetor	28	40,404	40,404	Additional Paid-in Capital
Komponen Ekuitas Lainnya		2,352	2,352	Other Equity Component
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		40,916	40,916	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		992,584	1,257,326	Unappropriated
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>1,476,256</b>	<b>1,740,998</b>	<b>Total Equity Attributable to the Owners of Parent</b>
Kepentingan Nonpengendali	29	16,563	20,788	Non-Controlling Interest
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1,492,819</b>	<b>1,761,786</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>4,424,075</b>	<b>4,042,619</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
 KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR  
 LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2021	2020	
Pendapatan Usaha	30, 38	389,342	414,180	Revenues
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung	31	(289,448)	(364,170)	Cost of Revenues and Direct Costs
<b>LABA BRUTO</b>		<b>99,894</b>	<b>50,010</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Penghasilan Bunga		16,096	14,487	Interest Income
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	16	103	279	Gain on Sale of Fixed Asset - Net
Penghasilan Lainnya	32	24,632	14,602	Other Income
Kerugian Selisih Kurs - Bersih		(6)	(1,013)	Loss on Foreign Exchange - Net
Beban Penjualan	33	(9,102)	(11,918)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	33	(193,939)	(206,716)	General and Administrative Expenses
Beban Lain-lain	34	(60,575)	(135,911)	Other Expenses
<b>RUGI USAHA</b>		<b>(122,897)</b>	<b>(276,180)</b>	<b>LOSS FROM OPERATION</b>
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	12	(14,502)	(4,974)	Equity in Net Loss from Associate
Bagian Laba (Rugi) Bersih Ventura Bersama	11	1,788	(1,239)	Equity in Net Gain (Loss) from Joint Venture
Beban Keuangan	35	(106,043)	(85,069)	Financial Charges
Beban Pajak Final	9	(5,292)	(7,111)	Final Tax Expense
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>		<b>(246,946)</b>	<b>(374,573)</b>	<b>LOSS BEFORE TAX</b>
Beban Pajak Penghasilan	8.c	(29,435)	(19,292)	Income Tax Expenses
<b>RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		<b>(276,381)</b>	<b>(393,865)</b>	<b>NET LOSSES FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Pos - pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:				Items that Will Not Be Reclassified Subsequently to Profit or Loss
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti - Bersih Setelah Pajak	26	10,292	17,450	Remeasurement of Defined Benefits Plan - Net of Tax
Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi	12	2	6	Share in Other Comprehensive Income of Associate
<b>Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak</b>		<b>10,294</b>	<b>17,456</b>	<b>Total Other Comprehensive Income - Net of Tax</b>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>(266,087)</b>	<b>(376,409)</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSSES FOR THE YEAR</b>
<b>RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>NET LOSSES FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik Entitas Induk		(275,021)	(392,838)	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		(1,360)	(1,028)	Non-Controlling Interest
<b>JUMLAH</b>		<b>(276,381)</b>	<b>(393,866)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>COMPREHENSIVE LOSSES FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik Entitas Induk		(264,742)	(375,414)	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	29	(1,345)	(996)	Non-Controlling Interest
<b>JUMLAH</b>		<b>(266,087)</b>	<b>(376,410)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)</b>	36	(172)	(246)	<b>BASIC LOSSES PER SHARE (Full of Rupiah)</b>

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to the Owner of the Parent										
Catatan/ Notes	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid- In Capital			Saldo Laba/ Retained Earning		Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Equity Component	Jumlah/ Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non- Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
	Modal Saham/ Share Capital	Agio Saham/ Share Premium	Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak/ Differences between Assets and Liabilities of Tax Amnesty	Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated *)					
<b>Saldo Tanggal</b>										
<b>31 Desember 2019</b>	<b>400,000</b>	<b>36,709</b>	<b>3,695</b>	<b>38,612</b>	<b>1,647,394</b>	<b>2,352</b>	<b>2,128,762</b>	<b>21,920</b>	<b>2,150,682</b>	<b>Balance as of December 31, 2019</b>
Dampak Penerapan Awal PSAK 71	--	--	--	--	(12,350)	--	(12,350)	(136)	(12,486)	Impact of the Initial Implementation PSAK 71
<b>Saldo Tanggal</b>										
<b>1 Januari 2020</b>	<b>400,000</b>	<b>36,709</b>	<b>3,695</b>	<b>38,612</b>	<b>1,635,044</b>	<b>2,352</b>	<b>2,116,412</b>	<b>21,784</b>	<b>2,138,196</b>	<b>Balance as of January 1, 2020</b>
Pembentukan Cadangan Umum	37	--	--	--	2,304	(2,304)	--	--	--	Appropriation to General Reserves
Rugi Bersih Tahun Berjalan Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	--	--	(392,838)	--	(392,838)	(1,028)	(393,866)	Net Losses For The Year Other Comprehensive Income
<b>Saldo Tanggal</b>										
<b>31 Desember 2020</b>	<b>400,000</b>	<b>36,709</b>	<b>3,695</b>	<b>40,916</b>	<b>1,257,326</b>	<b>2,352</b>	<b>1,740,998</b>	<b>20,788</b>	<b>1,761,786</b>	<b>Balance as of December 31, 2020</b>
Dividen Entitas Anak	29	--	--	--	--	--	--	(2,880)	(2,880)	Dividend of Subsidiary
Rugi Bersih Tahun Berjalan Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan	--	--	--	--	(275,021)	--	(275,021)	(1,360)	(276,381)	Net Losses For The Year Other Comprehensive Income For The Year
<b>Saldo Tanggal</b>										
<b>31 Desember 2021</b>	<b>400,000</b>	<b>36,709</b>	<b>3,695</b>	<b>40,916</b>	<b>992,584</b>	<b>2,352</b>	<b>1,476,256</b>	<b>16,563</b>	<b>1,492,819</b>	<b>Balance as of December 31, 2021</b>

\*) Termasuk Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti

\*) Included Remeasurement of Defined Benefit Plan

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

The accompanying notes form an integral part of these  
consolidated financial statements as a whole

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS  
OF CASH FLOWS**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2021	2020	
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari Pelanggan		422,862	462,221	Receipt from Customers
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(254,360)	(237,496)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran kepada Karyawan		(141,987)	(149,521)	Payment to Employees
Kas Dihasilkan dari Operasi		26,515	75,204	Cash Generated from Operations
Pendapatan Bunga		16,096	14,487	Interest Received
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(102,417)	(77,247)	Payment for Finance and Interest Expenses
Pembayaran Pajak Penghasilan		(24,177)	(37,765)	Payment for Income Taxes
Penerimaan Klaim Asuransi		976	27	Insurance Claim Received
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>		<b>(83,007)</b>	<b>(25,294)</b>	<b>Net Cash Used in Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan Aset Tetap	16, 44	(38,354)	(159,072)	Acquisition of Fixed Assets
Hasil Penjualan Aset Tetap	16	103	279	Refund from Selling of Fixed Assets
Pencairan Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo		1,000	--	Disbursement of Financial Assets Held to Maturity
Penerimaan Pengembalian Investasi pada Ventura Bersama	11	--	6,563	Return on Investment in Joint Venture
Perolehan Aset Lain-lain		(1,181)	(4,448)	Acquisition of Other Assets
Penerimaan Pengembalian Investasi pada Entitas Asosiasi	11	--	7,800	Return on Investment in Associates
Penerimaan Dividen	12	7,201	--	Receipt of Dividen
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>		<b>(31,231)</b>	<b>(148,878)</b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran Utang Bank Jangka Pendek	22	(211,000)	(150,000)	Payments of Short Term Bank Loans
Penerimaan Utang Bank Jangka Panjang	22	516,000	450,000	Received from of Long Term Bank Loans
Pembayaran Provisi Bank	22	(4,416)	--	Payment for Bank Provision
Penerimaan Utang Obligasi	23	728,237	--	Received from Bonds Payable
Pembayaran Utang Obligasi	23	(400,000)	(269,000)	Payment of Bonds Payable
Pembayaran Penerbitan Obligasi	23	(1,389)	--	Payment of Issuance of Bonds
Pembayaran Dividen Entitas Anak	29	(2,880)	--	Payment of subsidiaries dividends
Pembayaran Liabilitas Sewa	17	--	(1,538)	Payment of Lease Liabilities
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>		<b>624,552</b>	<b>29,462</b>	<b>Net Cash Provided by Financing Activities</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>510,314</b>	<b>(144,710)</b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		<b>333,154</b>	<b>477,864</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>		<b>843,468</b>	<b>333,154</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR</b>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:</b>				<b>Cash and Cash Equivalents at End of Year Consist of:</b>
Kas		441	556	Cash on Hand
Bank		557,436	30,809	Cash in Banks
Deposito Berjangka		285,591	301,789	Time Deposits
<b>Jumlah</b>		<b>843,468</b>	<b>333,154</b>	<b>Total</b>

Informasi transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 44.

Information of non cash transaction is presented in Note 44.

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**1. Umum**

**1. General**

**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 Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 90 tanggal 24 Agustus 2020 dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0158739.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 21 September 2020.

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

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

**1.a. The Company's Establishment**

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("the Company") was established based on Deed No. 33 dated July 10, 1992 which had been put forth into notarial deed by replacement Notary, Achmad Abid, S.H., Notary in Jakarta, than amended by Deed No. 98 dated August 22, 1992 and No. 134 dated September 8, 1992 by Notaris Sutjipto, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of establishment and amendments were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his decision letter No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 dated September 11, 1992, and were published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 95, dated November 27, 1992, Supplement No. 6071. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No.90 dated August 24, 2020 made by Aulia Taufani, S.H., Notary in Jakarta, among others regarding changes to the Company's articles of association. The amendment to the articles of association has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0158739.AH.01.11 Year 2020 dated September 21, 2020.

Initially regarding to the development of Ancol area as an integrated tourism region, in 1966, Pemda DKI appointed PT Pembangunan Ibu Kota Jakarta Raya (PT Pembangunan Jaya) as "Executory Body of Ancol Project Development (BPPP Ancol)" based on the Decision Letter of the Governor of Special Region Jakarta Raya Capital No.1b/3/1/26/1966 dated October 19, 1966. In 1996, BPPP started its commercial operations. On July 10, 1992, the status of BPPP Ancol had been changed become a legal entity called PT Pembangunan Jaya Ancol, with share ownership structure consisting of 80% for Pemda (local government) DKI and 20% for PT Pembangunan Jaya.

In accordance to article 3 (three) of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in real estate development and services. In compliance with its scope of activities, the Company has engaged in the following activities:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

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

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

Berdasarkan Akta No. 76 tanggal 30 Agustus 2021 dan No. 89 tanggal 24 Agustus 2020, susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>
<b><u>Dewan Komisaris</u></b>	
Komisaris Utama	Thomas Trikasih Lembong *)
Komisaris	Trisna Muliadi Geisz Chalifah

\*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

	<u>2021</u>
<b><u>Direksi</u></b>	
Direktur Utama	Teuku Sahir Syahali
Direktur	Wing Antariksa Budi Santoso Suparno Febrina Intan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 026/DIR-PJA/IX/2021 dan No.01/KOM.PJA/X/2019, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

- Conduct real estate development amongst others, as developer, brones and general contractor for residential areas;
- Conduct consultancy services, such as land development planning and control.

Currently, the Company and its Subsidiaries ("the Group") activities comprise of:

- Real estate development, such as sale and lease of buildings and sale of land;
- Tourism, include managing attractions and recreation area, art market and dock.

The Company is one of companies under Jaya Group. PT Pembangunan Jaya is the shareholder with significant influence to the Company and the Government of the Province of DKI Jakarta is its ultimate parent entity.

The Company is domiciled in Jakarta with head office located at Ecovention Building, Jl. Lodan Timur No. 7 Ancol, Pademangan District, North Jakarta.

**1.b. Board of Commissioners, Directors and Employees**

Based on Deed No. 76 dated August 30, 2021 and No. 89 dated August 24, 2020, the composition of the Company's management as of December 31, 2021 and 2020 respectively, are as follows:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
			<b><u>Board of Commissioners</u></b>
	Rene Suhardono Canoneo *)		President Commissioner
	Trisna Muliadi		Commissioners
	Geisz Chalifah		

\*) Concurrently as Independent Commissioner

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
			<b><u>Directors</u></b>
	Teuku Sahir Syahali		President Director
	Agus Sudarno		Directors
	Bertho Darmo Poedjo Asmanto		
	Hari Sundjojo		
	Febrina Intan		

Based on Board of Commissioners Decision Letter No.026/DIR-PJA/IX/2021 and No.01/KOM.PJA/X/2019, the composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Ketua	Thomas Trikasih Lembong	Rene Suhardono Canoneo	<i>Chairman Members</i>
Anggota	Jundariatin Rowi	Jundariatin Rowi	
	Otto Fikri Septianto	Otto Fikri Septianto	

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

*The Company's Secretary as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Sekretaris Perusahaan	Yosep Prihartono Sanjaya	Agung Praptono	<i>Corporate Secretary</i>

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah Farida Kusuma R.

*The Chief of the Company's Internal Audit as of December 31, 2021 and 2020 is Farida Kusuma R.*

Jumlah karyawan per 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah 708 dan 721 (tidak diaudit).

*As of December 31, 2021 and 2020, number of employees are 708 and 721, respectively (unaudited).*

**1.c. Entitas Anak**

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

**1.c. Subsidiaries**

*In these consolidated financial statements, the Company and its Subsidiaries are collectively referred to as "the Group".*

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

*The Company has control over the following subsidiaries:*

Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Jenis Usaha/ <i>Nature of Business</i>	Tahun Operasi Komersial/ <i>Start of Commercial Operations</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>		2021		2020	
			Langsung/ <i>Direct</i>	Tidak Langsung/ <i>Indirect</i>	Jumlah Aset/ <i>Total Assets</i>	Laba (Rugi) Bersih/ Net <i>Income (Loss)</i>	Jumlah Aset/ <i>Total Assets</i>	Laba (Rugi) Bersih/ Net <i>Income (Loss)</i>
			%	%	(Rp Juta/ <i>Million</i> )	(Rp Juta/ <i>Million</i> )	(Rp Juta/ <i>Million</i> )	(Rp Juta/ <i>Million</i> )
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	1972	99.99	--	7,890,560	(49,724)	7,195,975	(124,888)
PT Seabreez Indonesia (PT SI)	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa/ <i>Tourism, Trading, and Services</i>	1972	96.57	0.32	270,517	(9,389)	187,980	(5,872)
PT Jaya Ancol (PT JA)	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	2009	99.00	1.00	12,352	(491)	16,559	(293)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jasa Penjernihan dan Pengelolaan Air Bersih, Limbah, dan Pendistribusian Air Bersih/ <i>Services, Clean Water Purification and Management, Waste, Clean Water Distribution</i>	2010	65.00	--	38,029	(1,965)	39,445	(436)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT)	Pembangunan Tol dan Jasa/ <i>Highway Construction and Services</i>	2011	--	60.00	11,878	(851)	20,050	(222)
PT Taman Impian (PT TI)	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	2012	--	100.00	8,838	136	8,702	(451)
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK)	Jasa Konsultan/ <i>Consultant Services</i>	2012	--	100.00	583	(102)	60	(25)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

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

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

Anggaran Dasar PT SI mengalami perubahan terakhir pada tanggal 18 September 2017, dengan Akta No. 47 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.H., M.Kn., mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor dengan menerbitkan 634.160 saham baru dengan nilai nominal Rp25.000 (Rupiah penuh) per saham atau setara dengan Rp15.854, yang diambil bagian oleh Perusahaan dan PT TIJA sebesar 606.227 saham atau setara dengan Rp15.156 (Rupiah penuh). Berdasarkan Akta No.44 tanggal 23 April 2018, dari Notaris Aulia Taufani S.H., mengenai peningkatan modal tersebut telah diubah. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0202160 tahun 2018 tanggal 18 Mei 2018.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

All of subsidiaries are domiciled in Jakarta.

PT TIJA manages entrance gate, recreational parks and beaches, dunia fantasi, swimming pool, animal shows, lodging, and merchandise selling.

Based on Deed No. 53 dated 20 August 2021 made before Notary Aulia Taufani, SH, Notary in South Jakarta, the shareholders of PT TIJA agreed to issue 1,179 new shares with a total nominal value of Rp117,937, and in connection with this, the issued and paid-up capital will change from Rp5,721 to Rp6,700. This amendment deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-AH.01.03-0440151 Year 2021 dated August 24, 2021.

The authorized capital of PT TIJA amounted to Rp689,998 issued and fully paid capital amounted to 6,899 shares with par value of Rp100 per share with share ownership as follows:

- The Company owns 99.9999976% or 6,899 shares amounting to Rp689,998.
- PT Pembangunan Jaya owns 0.0000024% or 168 shares amounting to Rp16,800 (in full of Rupiah).

PT SI manages the lodging and transportation at the Kepulauan Seribu, restaurant, animal travel shows and land rent.

PT SI's Article of Association has been amended, with the most recently change of the article was based on the Deed No. 47 dated September 18, 2017 by Notary Aryanti Artisari, S.H., M.H., M.Kn., regarding the increase of subscribed and fully paid capital with issuance of 634,160 new shares with par value of Rp25,000 (full of Rupiah) per share or equivalent to Rp15,854, which taken by the Company and PT TIJA amounted to 606,227 shares or equivalent to Rp15,156 (full of Rupiah). Based on Deed No.44 dated April 23, 2018, by Notary Aulia Taufan S.H., regarding the increase of subscribed and fully paid capital is amended. The amendment of the article of association was approved by Minister of Law and Human Right of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0202160 year 2018 dated May 18, 2018.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 PT PJA 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 Juni 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.

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*PT JA operates in tourism. Based on Deed No. 30 dated May 15, 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding the amendment to the articles of association, in its decision PT JA through shareholders agreed to reduce PT JA's authorized capital from 520,000 shares with a total nominal value amounted to Rp520,000 into 1,000 shares with total nominal value amounted to Rp1,000, and approve the reduction of PT JA's issued and paid up capital from 155,600 shares with a total nominal value amounted to Rp155,600 to 300 shares with a total value of Rp300 with shareholders of PT PJA in the amount of Rp229 and PT TIJA in the amount of Rp3. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0034059.AH.01.02. year 2019 dated June 30, 2019.*

*Based on Deed No.15 dated November 11, 2019 of Notary Aulia Taufani,S.H., regarding the changes on Articles of Association, the shareholders agreed to increase authorized capital from 1,000 shares with total nominal value amounted to Rp1,000 to 10,000 shares with total nominal value amounted to Rp10,000 and approve to increase issued and paid up capital from 300 shares with a total value of Rp300 to 4,600 shares with a total value of Rp4,600 which taken part by the Company amounting to Rp4,257 and PT TIJA amounting to Rp43. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0AHU-0102020.AH.01.02 year 2019 dated December 6, 2019.*

*In 2011, PT JA incorporated with PT Jaya Konstruksi Pratama Tol established PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) with a percentage of ownership of 60% and 40% respectively. In 2019, PT JAPT based on Deed No. 29 dated May 15, 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding amendments to the articles of association, agreed to reduce the authorized capital from 429,250 shares with a total nominal value amounted to Rp429,250 to 50 shares with a total nominal value amounted to Rp50, and agreed to reduce issued and paid up capital from 235,625 shares with a total nominal value amounted to Rp235,625 to 15 shares with a*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 Juni 2019.

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

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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

total value amounted to Rp15 which taken part by PT JA amounting to Rp9 and PT Jaya Konstruksi Pratama Tol (PT JKPT) amounting to Rp6. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia its Decision Letter No. AHU-0034060.AH.01.02. year 2019 dated June 29, 2019.

PT STU operates in water treatment services, especially manages and supply clean water, purification, drainage and water supply and distribution. The Company and PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) established PT STU with the percentage of ownership 65% and 35%, respectively.

PT TI operates in tourism. In 2012, PT TIJA incorporated with PT JA established PT TI with the percentage of ownership 99% and 1%, respectively.

Based on Deed No.1 of Aulia Taufani, S.H., Notary in Jakarta April 1, 2021, the scope of the PT GALK's activities is management consulting services. In 2014, PT TI acquired 70% ownership in PT GALK, previously an associate, and PT JA added 5% ownership in PT GALK, with result the Company indirectly own 100% of PT GALK. On 2021 PT GALK based on Deed No. 21 date February 23, 2021 before Notary Aulia Taufani, SH, regarding amendments to the articles of association, approved an increase in authorized capital from 3,000 shares with a total nominal value of Rp3,000 to 3,820 shares with a total nominal value of Rp3,820, which taken part by PT TI in the amount of Rp3,629 and PT JA in the amount of Rp191. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No.AHU-AH.01.03-0128568. year 2021 on February 26, 2021.



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

Pada tanggal 13 April 2006 para pemegang saham memutuskan pemecahan nilai nominal setiap saham seri C dari Rp500 (Rupiah penuh) menjadi Rp250 (Rupiah penuh) 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 Rp731.000 pada tahun 2021, Rp269.000 pada tahun 2019 serta Rp1.000.000 pada tahun 2018 dan 2016 yang dibagi atas 4 (empat) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Obligasi/ Bonds	Jumlah/ Amount (Rp Juta/ Million)	Tingkat Bunga/ Interest Rate	Pemeringkat/ Rating Agency	Peringkat/ Rating	Tenor/ Tenor (Tahun/ Years)	Tanggal Penerbitan/ Issued Date	Tanggal Jatuh Tempo/ Due Date	Status/ Status
1	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016/ Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase I Year 2016 Seri/ Serie A	250,000	8.10%	PEFINDO	id AA-	3	20 September 2016/ September 20, 2016	29 September 2019/ September 29, 2019	Lunas/ Paid
	Seri/ Serie B	50,000	8.20%	PEFINDO	id AA-	5	20 September 2016/ September 20, 2016	29 September 2021/ September 29, 2021	Lunas/ Paid
2	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018/ Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase II Year 2018 Seri/ Serie A	350,000	6.30%	PEFINDO	id AA-	1	18 Mei 2018/ May 18, 2018	23 Mei 2019/ May 23, 2019	Lunas/ Paid
	Seri/ Serie B	350,000	7.60%	PEFINDO	id AA-	3	18 Mei 2018/ May 18, 2018	18 Mei 2021/ May 18, 2021	Lunas/ Paid
3	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019/ Sustainable Bond II Jaya Ancol Phase I Year 2019	269,000	7.85%	PEFINDO	id A+	1	2 Juli 2019/ July 2, 2019	12 Juli 2020/ July 12, 2020	Lunas/ Paid
4	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021/ Sustainable Bond II Jaya Ancol Phase II Year 2021 Seri/ Serie A	516,000	7.25%	PEFINDO	id A	1	10 Februari 2021/ February 10, 2021	20 February 2022/ February 20, 2022	Belum Lunas/ Outstanding
	Seri/ Serie B	149,600	8.90%	PEFINDO	id A	3	10 Februari 2021/ February 10, 2021	10 February 2024/ February 10, 2024	Belum Lunas/ Outstanding
	Seri/ Serie C	65,400	9.60%	PEFINDO	id A	5	10 Februari 2021/ February 10, 2021	10 February 2026/ February 10, 2026	Belum Lunas/ Outstanding

**1.d. The Company's Initial Public Offering**

On June 22, 2004, the Company received an effective notification from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (Bapepam) with the letter No. S-1915/PM/2004 for its public offering of 800,000,000 shares. On July 2, 2004, these shares were listed on the Jakarta Stock Exchange (currently is Indonesian Stock Exchange).

As of June 30, 2005, a total of 799,999,998 serie C of the Company's shares were listed on the Indonesian Stock Exchange.

As of April 13, 2006 the shareholders decided to do stock split on each share of Series C from Rp500 (full of Rupiah) to Rp250 (full of Rupiah) per share. The number of series C shares after stock split become 1,599,999,996 shares.

**1.e. The Company's Bonds Public Offering**

The Company also had issued bonds totaling to Rp731,000 in 2021, Rp269,000 in 2019 and Rp1,000,000 which were issued in 2018 and 2016 divided into 4 (four) series of bonds, with detail as follows:

## **2. Kebijakan Akuntansi Signifikan**

## **2. Significant Accounting Policies**

### **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/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

### **2.b. Dasar Pengukuran dan Penyajian 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 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.a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)**

*The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) which issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No.KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.*

### **2.b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements**

*The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.*

*The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.*

*The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Rupiah which is the functional currency of the Group.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Berikut adalah amandemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, yaitu:

- PSAK 22 (Amendemen 2019): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis;
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2;
- PSAK 110 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Sukuk;
- PSAK 111 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Wa'd;
- PSAK 112: Akuntansi Wakaf;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13 (Penyesuaian Tahunan 2021): Properti Investasi;
- PSAK 48 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 66 (Penyesuaian Tahunan 2021): Pengaturan Bersama; dan
- ISAK 16 (Penyesuaian Tahunan 2021): Perjanjian Konsesi Jasa.

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

**2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**2.c. New and Revised Statements and  
Interpretation of Financial Accounting  
Standards Effective in the Current Year**

The following are revision, amendments and adjustments of standards and interpretation of standard issued by DSAK - IAI and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2021, are as follows:

- PSAK 22 (Amendment 2019): Business Combinations regarding Definition of Business;
- Amendment PSAK 71, Amendment PSAK 55, Amendment PSAK 60, Amendment PSAK 62, and Amendment PSAK 73 regarding Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2;
- PSAK 110 (Improvement 2020): Accounting for Sukuk;
- PSAK 111 (Improvement 2020): Accounting for Wa'd; and
- PSAK 112: Accounting for Endowments;
- PSAK 1 (Annual Improvement 2021): Presentation of Financial Statements;
- PSAK 13 (Annual Improvement 2021): Investment Properties;
- PSAK 48 (Annual Improvement 2021): Impairment of Assets;
- PSAK 66 (Annual Improvement 2021): Joint Arrangement; and
- ISAK 16 (Annual Improvement 2021): Service Concession Arrangements.

The implementation of the above standards had no significant effect on the amounts reported for the current period or prior financial year.

**2.d. Principles of Consolidation**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and subsidiaries as described in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Company, i.e the Company is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan 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, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha 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);

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.*

*A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transactions between entities of the group are eliminated in full.*

*The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.*

*Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.*

*If the Group loses control, the Group:*

- (a) *Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) *Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (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;

- (c) *Recognizes the fair value of the consideration received, (if any), from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) *Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (e) *Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;*
- (f) *Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

**2.e. Related Party Transactions and Balances**

*A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:*

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
  - i. *has control or joint control over the reporting entity;*
  - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
  - iii. *is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*
- b) *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
  - i. *The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);*
  - ii. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);*
  - iii. *Both entities are joint ventures of the same third party;*
  - iv. *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
  - v. *The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

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

**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 keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);
- vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Government related entity can be an entity which controlled or significantly influenced by the Local Government that representing as the shareholders of the entity or an entity controlled by the Regional Government of DKI Jakarta as ultimate parent entity.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

**2.f. Financial Instrument**

**Initial Recognition and Measurement**

The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

**Subsequent Measurement of Financial Assets**

The Group Financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss. On the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (i) Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi  
Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika 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 jika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan ke biaya perolehan diamortisasi dapat dijual jika 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 tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; 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.

- (i) *Financial Assets Measured at Amortized Costs*  
*Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:*
- (1) *The financial assets is held within a business model whose objective is to hold the financial asset to collect contractual cash flows (held to collect); and*
  - (2) *The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

*The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.*

*Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.*

*Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.*

- (ii) *Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")*  
*Financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:*
- (1) *The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and*
  - (2) *The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada 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 instrument 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.

*The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.*

- (iii) *Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")*  
*Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both criteria for neither amortized costs nor FVTOCI.*

*After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.*

*Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.*

**Subsequent Measurement of Financial Liabilities**

*The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:*

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (b) Liabilitas keuangan yang timbul saat 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 72.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.
- (b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- (c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
- (i) the amount of the loss allowance and*
  - (ii) the amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 72.*
- (d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

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

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

*A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:*

- (a) *It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- (b) *A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the Group's key management personnel.*

**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

**Derecognition of Financial Assets and Liabilities**

*The Group derecognizes a financial asset when, and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or the Group transfer the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

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.

*flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group derecognize the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer. If the Group neither transfer nor retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.*

*The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.*

**Impairment of Financial Assets**

*The Group recognizes expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI.*

*At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss is recognized.*

*The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.*

*The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

**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)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.*

*The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:*

- (i) An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- (ii) Time value of money; and*
- (iii) Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

*Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.*

*The Group is using the roll rate method to measure the provision for impairment of account receivable.*

**The Effective Interest Method**

*The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.*

**Reclassification**

*The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.*

*If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.*

*When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.*

*When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

mereklasifikasi aset keuangannya dari FVTOCI menjadi biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan tersebut direklasifikasi ke nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Namun, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihilangkan dari ekuitas dan disesuaikan dengan nilai wajar aset keuangan 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 berintens 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 pengukuran dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost.

This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

When the Group reclassifies its financial asset out of the FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into FVTPL the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

**Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability**

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

**Fair Value Measurement**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

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

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

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.

*Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:*

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).*

*When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.*

*Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.*

## **2.h. Investment in Associates**

*Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies (significant influence).*

*Investment in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognized in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of property, plant and equipment and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

**2.j. Persediaan**

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya 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.k. Biaya Dibayar di Muka**

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

*The Group discontinue the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:*

- (a) if the investment becomes a subsidiary;*
- (b) if the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value;*
- (c) when the Group discontinue the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.*

**2.i. Cash and Cash Equivalents**

*Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks (current accounts) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement and are not used as collateral neither restricted.*

**2.j. Inventories**

*Inventories are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprise all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Cost is determined using the weighted average method. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.*

*The amount of any write-down of inventories to net realisable value and all losses of inventories shall be recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any write-down of inventories, arising from an increase in net realisable value, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occurs.*

**2.k. Prepaid Expense**

*Prepaid expenses are the costs which have been paid but will be charged in future periods when the benefits received, such as prepaid insurance premiums, prepaid interest and prepaid rent. Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**2.l. Aset Real Estat**

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

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

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

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

**2.m. Properti Investasi**

Properti Investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental 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 ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

**2.l. Real Estate Assets**

*Real estate assets which consist of land, land improvement, reclamation land, houses, office house, shop house and apartment are stated at cost. The cost is determined using the average method. The cost of the houses and houses under construction consist of all construction cost excluding the cost of land. The cost of land consists of the purchase cost of land, improvement and land development, licenses and consultation fees. Borrowing cost of loans that used for the assets price acquisition are capitalized into real estate assets during the construction stage.*

*Unrelated cost on real estate project, such as general and administrative expenses is recognized as expense when occurred.*

*Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using specific identification method which is applied consistently.*

*Borrowing cost of loans related development activities are capitalized in development project. The capitalization is stopped to development project if the project is substantially ready to be used accordance with the purpose or construction activity is postponed or deferred for a period of time.*

**2.m. Investment Property**

*Investment property are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the daily business activities.*

*Investment property is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.*



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

*An investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.*

*After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Land rights are not depreciated and are carried at costs. Building and infrastructures are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives.*

	<u>Tahun/ Year</u>	
Bangunan	20 - 50	<i>Buildings</i>
Sarana dan Prasarana	5 - 30	<i>Infrastructures</i>

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.

*The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, include:*

- a. *Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- b. *Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;*
- c. *End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*
- d. *Inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.*

*An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.*

**2.n. Aset Tetap**

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

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

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

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

	<u>Tahun/ Year</u>	
Bangunan	20 - 50	<i>Buildings</i>
Sarana dan Prasarana	5 - 30	<i>Infrastructures</i>
Mesin dan Peralatan	5 - 40	<i>Machinery and Supplies</i>
Perabotan	5	<i>Equipments</i>
Kendaraan	5	<i>Vehicles</i>
Kapal	8	<i>Vessels</i>
Binatang	5 - 25	<i>Animal</i>

Aset dalam penyelesaian 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.

**2.n. Fixed Assets**

*Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.*

*When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.*

*After initial recognition, fixed assets, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses. Lands are recognized at its cost and are not depreciated.*

*Depreciation of fixed assets starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of asset, as follows:*

*Construction in progress are stated at its cost. All costs, including borrowing costs, incurred in relation with the construction of these assets are capitalized as part of the cost of assets in construction. Cost of assets in construction shall exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labour, or other resources incurred.*

*The accumulated costs will be transferred to the respective fixed assets items at the time the asset is completed or ready for use and are depreciated since the operation.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

**2.p. Aset Takberwujud**

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

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

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

	<u>Tahun/ Year</u>	
Perangkat Lunak Komputer	5	Computer Software
Lisensi	3	License
Hak atas Tanah	20	Rights of Land

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

*The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized on disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition (that determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the item) is included in profit or loss when item is derecognized.*

*At the end of the reporting year, the Group made regular review of the economic useful lives, residual values and depreciation method based on the technical conditions and the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.*

**2.o. Other Assets**

*The accounts that could not be classified in current assets, investments, and intangible assets are presented in other assets.*

**2.p. Intangible Assets**

*Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.*

Intangible asset with finite useful life

*Intangible asset with finite life is amortized over the economic useful life by using a straight-line method.*

*Amortization is calculated so as to write off the cost of the asset, less its estimated residual value, over its useful economic life as follows:*

*The amortization period and the amortization method for an intangible asset with a finite useful life are reviewed at least at each financial year-end.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

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

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

**2.q. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

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

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Intangible asset with indefinite useful life

*Intangible asset with indefinite life is not amortized. The useful life of an intangible asset with an indefinite that is not being amortized is reviewed annually to determine whether events and circumstances continue to support an indefinite useful life assessment for that asset. If they do not, the change in the useful life assessment from indefinite to finite is accounted for on a prospective basis.*

*Intangible asset with indefinite life is tested for impairment annually and whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired.*

**2.q. Impairment of Non-Financial Assets**

*At the end of each reporting period, the Group assess whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if its is not possible, the Group determines the recoverable amount of the asset's cash-generating unit.*

*The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or cash generating unit. Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit whose impairment is being measured.*

*If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.*

*An impairment loss recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**2.r. Pengaturan Bersama**

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

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

2) Ventura Bersama

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

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

**2.s. Biaya Emisi Saham**

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

**2.r. Joint Arrangement**

*Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.*

*The Group classifies joint arrangement as:*

1) Joint Operation

*Represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.*

*A joint operator recognize in relation to its interest in a joint operation:*

- (a) *Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- (b) *Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) *Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- (e) *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2) Joint Venture

*The group classifies joint arrangement as a joint venture whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venturers.*

*A joint venturer recognize its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.*

**2.s. Share Issuance Cost**

*Share issuance cost are deducted from additional paid in capital and not amortized.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**2.t. Biaya Emisi Obligasi**

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

**2.u. 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 diterimanya 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 karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

**2.t. Bond Issuance Cost**

*Bond issuance cost represent transactions cost which should be directly deducted from issuance proceeds to reflect the net proceeds of the bonds. The difference between net proceeds and the par value of the bonds represents a discount or premium which will be amortized over the outstanding period of the related bond using effective interest rate method.*

**2.u. Revenue and Expense Recognition**

*In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:*

1. *The contract has been agreed by the parties involved in the contract*
  - *The Company can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;*
  - *The contract has commercial substance;*
  - *It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services transferred.*
2. *Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer.*
3. *Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract.*
5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).*

*A performance obligation may be satisfied at the following:*

- *A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- *Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that can be recognized as the performance obligation is satisfied.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

Pengakuan Beban

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

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: 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.v. Biaya Pinjaman**

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

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

*A performance obligation is satisfied at a point in time unless it meets one of the following criteria, in which case it is satisfied over time:*

- *The Group simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Group's performance as the Group performs;*
- *The Group's performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced; and*
- *The Group's performance does not create an asset with an alternative use to the Company and the Company has an enforceable right to payment for performance completed to date.*

Expense Recognition

*Expenses are recognized as incurred (accrual basis), unless they create an asset related to future contract activity.*

*The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental on obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.*

**2.v. Borrowing Costs**

*Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.*

*Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

**2.w. Imbalan Kerja**

Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

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

Imbalan Pascakerja

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

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

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

**2.w. Employee Benefits**

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Labor Law No. 13/2003 ("Law 13/2003").

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the *Projected Unit Credit* method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interests on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

(b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

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

**2.x. Pajak Penghasilan**

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

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

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

(b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 57 and involves payment of termination benefits.

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits.

**2.x. Income Tax**

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognized for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a) the initial recognition of goodwill; or
- b) the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

A deferred tax asset shall be recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax regulations) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.*

*The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.*

*The Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:*

- a) *the Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) *the deferred tax assets and the deferred tax liabilities related to income taxes levied by the same taxation authority on either:
  - i. the same taxable entity; or
  - ii. different taxable entities which intend to recover current tax assets and liabilities with a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

*The Group offset the current tax assets and current tax liabilities if, and only if:*

- a) *has legally enforceable right to set off the recognized amounts; and*
- b) *intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**2.y. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak**

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Grup sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Grup untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Grup.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

Sehubungan dengan Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak yang diakui, Grup telah mengungkapkan dalam laporan keuangannya:

- a. Tanggal SKPP;
- b. Jumlah yang diakui sebagai Aset Pengampunan Pajak sesuai SKPP;
- c. Jumlah yang diakui sebagai Liabilitas Pengampunan Pajak.

**2.z. Sewa**

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

Pada tanggal inisiasi suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset 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 substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**2.y. Tax Amnesty Assets and Liabilities**

*Tax Amnesty Assets and Liabilities are recognized upon the issuance of Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) by the Ministry of Finance of Republic of Indonesia, and they are not recognized as net amount (offset). The difference between Tax Amnesty Assets and Tax Amnesty Liabilities are recognized as Additional Paid in Capital.*

*Tax Amnesty Assets are initially recognized at the value stated in SKPP.*

*Tax Amnesty Liabilities are initially measured at the amount of cash or cash equivalents to be settled by the Group according to the contractual obligation with respect to the acquisition of respective Tax Amnesty Assets.*

*The redemption money paid by the Group to obtain the tax amnesty is recognized as expense in the period in which the Group receives SKPP.*

*After initial recognition, Tax Amnesty Assets and Liabilities are measured in accordance with respective relevant SAKs according to the classification of each Tax Amnesty Assets and Liabilities.*

*With respect to Tax Amnesty Assets and Liabilities recognized, the Group has disclosed the following in its financial statements:*

- a. *The date of SKPP;*
- b. *Amount recognized as Tax Amnesty Assets in accordance with SKPP;*
- c. *Amount recognized as Tax Amnesty Liabilities.*

**2.z. Leases**

The Group as Lessee

*At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:*

- (a) *The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (b) Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- (c) Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk 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 insepisi 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 penalti penghentian jika Grup cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

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

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak-guna dengan model biaya, yaitu biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (b) *The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits of the use of assets during the period of use; and*
- (c) *The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:*
- *The Group has the right to operate the asset; or*
  - *The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

*At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.*

*Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.*

*The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.*

*After the commencement date, the Group measures the right-of-use assets under the cost model, which is cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses,*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

penurunan nilai, serta disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa. Aset hak-guna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus.

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

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

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur liabilitas sewa dengan:

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

Liabilitas sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Grup atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Grup 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.

*and adjusted for remeasurement of lease liabilities. Right-of-use asset depreciated using straight line method.*

*If the lease transfers ownership of the underlying asset to the lessee by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the lessee will exercise a purchase option, the lessee shall depreciate the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset, which refers to the terms of the useful life of the fixed asset. Otherwise, the lessee shall depreciate the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.*

*The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, The Group incremental borrowing rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.*

*After the commencement date, the Group shall measure the lease liability by:*

- (a) Increasing the carrying amount to reflect interest on the lease liability;*
- (b) Reducing the carrying amount to reflect the lease payments made; and*
- (c) Remeasuring the carrying amount to reflect any reassessment or lease modifications, or to reflect revised in-substance fixed lease payments.*

*It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in The Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if The Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.*

*When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

Grup Sebagai Lessor

Grup mengakui aset 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 periodik yang konstan atas investasi neto Grup sebagai lessor dalam sewa pembiayaan.

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

**2.aa. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting**

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

Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan

Furthermore, payments associated with contracts included in the exception, which are payments associated with all short-term leases and certain leases of all low-value assets are recognized on a straight-line basis as an expense in profit or loss. The lease payments associated with those leases will be recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Group as Lessor

Group recognizes assets under a finance lease as a receivable in the statement of financial position at an amount equal to the net investment in the lease. Collection of lease receivable is treated as principle payments and finance income is based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on Group's net investment in the finance lease as lessor.

Group presents assets subject to operating leases in the statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income. Contingent rents, if any, recognized as income in the period incurred. Lease income from operating leases is recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term.

**2.aa. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements**

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. Estimates and considerations used in the preparation of financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable. Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Estimated of Useful Lives

The Group reviews on useful lives of property and equipment and investment property based on several factors i.e. technical conditions and technology development in the future. Operating results in the future will be affected by the

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 15 untuk nilai tercatat properti investasi dan Catatan 16 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

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

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan, dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi dalam mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait (Catatan 26).

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

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, dan 5.

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).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*estimated changes of those factors (see Note 15 for carrying value of investment property and Note 16 for carrying value of property and equipment).*

Post-Employment Benefits

*The present value of post-employment benefit liabilities depends on several factors which are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine pensions cost (benefits) covered discount rate. The changes of assumptions might affect carrying value of post-employment benefits.*

*The Group determines the appropriate discount rate at the final reporting, by considering the discount rate of government's bond which denominated in benefit's currency that will be paid and have a similar terms with the terms of the related liabilities (Note 26).*

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable

*Group assess their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. Group applies simplified approach using roll rate dan discounted cash flow to measuring cash and equivalents, restricted fund, account receivables and other receivables. The carrying amounts of financial assets are disclosed in Notes 3, 4, and 5.*

Income Tax

*Determining the provision for corporate income taxes requires significant judgement by management. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Company recognize liabilities for expected corporated income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due (Note 9).*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

**2.ab. Laba per Saham**

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

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020.

**2.ac. Informasi Segmen**

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Provisions and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, the receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

**2.ab. Earnings per Share**

Basic earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to owner of the common shareholders entity by weighted average number of shares outstanding during the period.

To compute diluted earnings per share, Group adjusting the profit or loss attributable to common shareholders of parent entity and weighted average number of shares outstanding, as the effects of all dilutive potential ordinary shares.

Total weighted average number of shares used to compute basic earnings per share is 1,599,999,998 for years ended December 31, 2021 and 2020, respectively.

**2.ac. Segment Information**

An operating segment is a component of an entity:

- that engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- for which discrete financial information is available.

The Group presents operating segments based on the financial information that is used by the chief operating decision maker in evaluating segment performance and determining the allocation of its resources. Segmentation is based on the activity of each entity within the operating activities of the Group.

**3. Kas dan Setara Kas**

**3. Cash and Cash Equivalents**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Kas/ Cash on Hand</b>	441	556
<b>Bank/ Cash in Banks</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi/ <i>Related Party</i> (Catatan/ <i>Note 38</i> )	532,444	13,376
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9,757	6,620
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	7,698	3,192
PT Bank Central Asia Tbk	5,004	3,104
PT Bank Permata Tbk	1,634	1,550
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	759	756
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	123	2,073
PT Bank KB Bukopin Tbk	17	138
	<u>557,436</u>	<u>30,809</u>
<b>Deposito Berjangka/ Time Deposits</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi/ <i>Related Party</i> (Catatan/ <i>Note 38</i> )	276,400	286,800
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Permata Tbk	4,921	4,873
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4,270	4,267
PT Bank KB Bukopin Tbk	--	4,849
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	1,000
	<u>285,591</u>	<u>301,789</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas/ Total Cash and Cash Equivalents</b>	<b><u>843,468</u></b>	<b><u>333,154</u></b>
Tingkat Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun/ <i>Time Deposits Contractual Interest Rate per Annum</i>	3,65% - 5,75%	5,00% - 5,75%
Jangka Waktu/ <i>Maturity Period</i>	1 Bulan/ 1 Month	1 - 3 Bulan/ 1 - 3 Months

**4. Piutang Usaha**

**4. Accounts Receivable**

	2021	2020
<b>Piutang Usaha/ Accounts Receivable</b>		
<b>Pihak Berelasi/ Related Party (Catatan/ Note 38)</b>	<b>221</b>	<b>562</b>
Pihak Ketiga/ Third Parties	81,519	101,742
Dikurangi/ Less :		
Bagian Jangka Panjang/ Long Term Portion	(1,896)	(4,739)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai/ Allowance for Impairment Losses	(42,884)	(35,131)
<b>Jumlah Bersih Pihak Ketiga Bersih/ Net Third Parties</b>	<b>36,739</b>	<b>61,872</b>
<b>Jumlah Bersih/ Net</b>	<b>36,960</b>	<b>62,434</b>

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

*Detail aging of accounts receivable (days) are as follows:*

	2021	2020	
Belum Jatuh Tempo	15,016	22,114	Not Yet Due
Sudah Jatuh Tempo			Past Due
1 - 30 hari	7,720	8,700	1 - 30 days
31 - 60 hari	1,561	2,807	31 - 60 days
61 - 90 hari	1,576	4,081	61 - 90 days
> 90 hari	55,867	64,602	> 90 days
<b>Jumlah</b>	<b>81,740</b>	<b>102,304</b>	<b>Total</b>
Dikurangi:			Less:
Bagian Jangka Panjang	(1,896)	(4,739)	Long Term Portion
Penyisihan Kerugian			Allowance for
Penurunan Nilai	(42,884)	(35,131)	Impairment Losses
<b>Jumlah Bersih</b>	<b>36,960</b>	<b>62,434</b>	<b>Net</b>

Piutang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

*Accounts receivable are denominated in Rupiah.*

Piutang usaha jangka panjang merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.

*Long-term accounts receivable arises from sale of land that will be due more than 1 (one) year.*

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

*Management has provided a provision for impairment losses on receivables based on assessment of each debtor collectively.*

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

*The changes in the allowance for impairment losses on receivables is as follows:*

	2021	2020	
Saldo Awal Tahun	35,131	11,459	Beginning Balance
Dampak Penerapan Awal PSAK 71	--	14,634	Impact of Initial Implementation of PSAK 71
Penambahan (Catatan 34)	18,035	9,216	Addition (Note 34)
Pemulihan (Catatan 32)	(10,282)	(178)	Recovery (Note 32)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>42,884</b>	<b>35,131</b>	<b>Ending Balance</b>

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

*Management believes that the allowance for impairment losses on accounts receivable made above is sufficient to cover any possible losses from uncollectible receivables.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Management also believes that there are no significant concentrations of risk on accounts receivable to third parties.

**5. Piutang Lain-Lain – Pihak Ketiga**

**5. Other Receivables – Third Parties**

Saldo piutang lain-lain pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp12.418 dan Rp14.163.

The balance of other receivable third parties as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp12,418 and Rp14,163, respectively.

Piutang lain-lain pihak ketiga merupakan piutang sponsor dan *tenant* yang belum ditagihkan, akrual pendapatan bunga, dan piutang karyawan atas program kepemilikan kendaraan mobil.

Other receivables from third parties represent unbilled receivables from sponsors and tenants, accrued interest income, and receivables from employees for the car ownership program.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Management believes that all other receivables are fully collectible, therefore management does not provide provision for impairment loss as of December 31, 2021 and 2020.

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

Management also believes that there is no significant risk concentrated in other receivables.

**6. Persediaan**

**6. Inventories**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Suku Cadang	4,040	4,418	Spare Parts
Makanan dan Minuman	1,193	1,469	Food and Beverages
Barang Dagangan	1,152	1,566	Merchandise
<i>Supplies</i>	526	1,015	Supplies
Alat Tulis	323	240	Stationeries
Minyak Pelumas	2	2	Fuel and Oil
<b>Jumlah</b>	<b>7,236</b>	<b>8,710</b>	<b>Total</b>
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan	(440)	(440)	Less: Allowance for Impairment Loss of Inventories
<b>Jumlah Bersih</b>	<b>6,796</b>	<b>8,270</b>	<b>Net</b>

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

Inventories hold by the Group consist of inventory with high turnover rate (*fast moving*), consist of spare parts, food and beverages, stationery and labour, goods, and lubricating oil.

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

Management believes that the allowance for impairment losses of inventories is adequate to cover possible losses resulting from any decline in the value of the inventories.

**7. Uang Muka**

**7. Advances**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Uang Muka Operasional	1,303	32	Operational Advances
Uang Muka Pesangon Karyawan	222	299	Severance Payment Advances
<b>Jumlah</b>	<b><u>1,525</u></b>	<b><u>331</u></b>	<b>Total</b>

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

*Operational advances are mainly represent advances for operating activities or events.*

Uang muka pesangon karyawan merupakan pembayaran di muka (1 tahun sebelum masa pensiun) kepada karyawan sebesar 50% dari jumlah pesangon yang akan diterima karyawan.

*The severance pay advances are amounts paid in advance (one year prior to retirement period) to employees amounting to 50% of the severance pay that will be received by employees.*

**8. Perpajakan**

**8. Taxation**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

**a. Prepaid Taxes**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Pajak Dibayar di Muka</b>			<b>Prepaid Taxes</b>
<b>Perusahaan</b>			<b>The Company</b>
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	2,798	3,592	Income Tax Article 4 (2)
<b>Entitas Anak</b>			<b>Subsidiaries</b>
Pajak Hiburan	3,227	3,240	Entertainment Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	25	252	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai	--	930	Value Added Tax
<b>Klaim Pajak Kini</b>			<b>Current Tax Claim</b>
<b>Entitas Anak</b>			<b>Subsidiaries</b>
Pajak Penghasilan Pasal 28A			Income Tax Article 28A
Tahun 2020	46,000	29,582	Year 2020
Tahun 2019	--	118	Year 2019
<b>Jumlah</b>	<b><u>52,050</u></b>	<b><u>37,714</u></b>	<b>Total</b>

**b. Utang Pajak**

**b. Taxes Payable**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Perusahaan</b>			<b>The Company</b>
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	3,535	4,979	Article 4 (2)
Pasal 21	1,168	54	Article 21
Pasal 23	34	32	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	568	776	Value Added Tax
Sub Jumlah	<u>5,305</u>	<u>5,841</u>	Subtotal
<b>Entitas Anak</b>			<b>Subsidiaries</b>
Pajak Hiburan	21,670	3,638	Entertainment Tax
Pajak Pembangunan	892	625	Development Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	3,234	1,790	Article 4 (2)
Pasal 21	844	275	Article 21
Pasal 23	105	177	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	3,693	3,552	Value Added Tax
SKPKB	263	266	SKPKB
Sub Jumlah	<u>30,701</u>	<u>10,323</u>	Subtotal
<b>Jumlah</b>	<b><u>36,006</u></b>	<b><u>16,164</u></b>	<b>Total</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**c. Pajak Kini**

**c. Current Tax**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Perusahaan</b>			<b>The Company</b>
Pajak Kini	--	--	Current Tax
Pajak Tangguhan	--	--	Deferred Tax
<b>Entitas Anak</b>			<b>Subsidiaries</b>
Pajak Kini			Current Tax
Tahun Berjalan	--	--	Current Year
Penyesuaian	--	(560)	Adjustment
Pajak Tangguhan	(29,435)	(18,732)	Deferred Tax
<b>Jumlah</b>	<b>(29,435)</b>	<b>(19,292)</b>	<b>Total</b>
<b>Konsolidasian</b>			<b>Consolidated</b>
Pajak Kini	--	(560)	Current Tax
Pajak Tangguhan	(29,435)	(18,732)	Deferred Tax
<b>Jumlah</b>	<b>(29,435)</b>	<b>(19,292)</b>	<b>Total</b>

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

*Reconciliation between profit before income tax based on consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income are as follows:*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Rugi Sebelum Pajak			Loss Before Tax per
Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(246,946)	(374,573)	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Eliminasi dan Penyesuaian	(4,286)	(18,667)	Elimination and Adjustment
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan Induk	(251,232)	(393,242)	Loss Before Tax - Parent Entity
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	175,916	226,902	Income and Expenses Subject to Final Income Tax
Rugi Sebelum Pajak	(75,315)	(166,340)	Loss Before Tax
Koreksi Fiskal			Fiscal Correction
Beban Penyusutan dan Amortisasi	(49,466)	(13,014)	Depreciation and Amortization Expense
Manfaat Karyawan	932	11,273	Employee Benefit
Bagian Laba Bersih Entitas Investasi Ventura Bersama	1,788	1,239	Equity in Net Income from Investment in Joint Venture
Bagian Laba Bersih Entitas Anak dan Asosiasi	77,179	112,044	Equity in Net Income from Subsidiaries and Associate
Jamuan Tamu dan Sumbangan	2,713	5,652	Representation and Donation
Penghargaan Karyawan	364	108	Employee Achievement
Penghasilan Bunga	(9,050)	(7,591)	Interest Income
Lain-lain	6,667	41,000	Others
<b>Jumlah</b>	<b>31,127</b>	<b>150,711</b>	<b>Total</b>
<b>Rugi Fiskal</b>	<b>(44,188)</b>	<b>(15,629)</b>	<b>Fiscal Losses</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Pajak Kini			Current Tax
Perusahaan	--	--	The Company
Entitas Anak	--	--	Subsidiaries
<b>Jumlah Beban Pajak Kini</b>	<u>--</u>	<u>--</u>	<b>Total Current Tax Expenses</b>
Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka			Less: Prepaid Taxes
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 22	--	2	Article 22
Pasal 23	--	564	Article 23
Pasal 25	--	29,016	Article 25
Jumlah	<u>--</u>	<u>29,582</u>	Total
<b>Jumlah Bersih Lebih Bayar</b>	<u><u>--</u></u>	<u><u>29,582</u></u>	<b>Overpayment - net</b>
Terdiri dari:			Consist of:
Perusahaan	--	--	The Company
Entitas Anak			Subsidiaries
Lebih Bayar (Pasal 28A)	--	(29,582)	Over Payment (Article 28A)
<b>Jumlah Bersih</b>	<u><u>--</u></u>	<u><u>(29,582)</u></u>	<b>Net</b>

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan tahun 2021 dan 2020.

Taxable income are used as the basis for filing the Company's annual corporate income tax (SPT) in 2021 and 2020.

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

Reconciliation between tax expense and results of multiplication of accounting profit before tax with prevailing tax rate, are as follows:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Rugi Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(246,946)	(374,573)	Loss Before Income Taxes According to Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	(4,286)	(18,668)	Loss Before Tax - Subsidiaries
Bagian Laba yang telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	175,916	226,902	Income Subject to Final Income Tax
Rugi Sebelum Pajak	<u>(75,316)</u>	<u>(166,339)</u>	Loss Before Tax
Koreksi Beda Tetap	6,848	33,156	Permanent Difference Corrections
Rugi Fiskal Tidak Dimanfaatkan	9,721	3,438	Unrecognized Tax Loss
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan Perusahaan</b>	<u><u>--</u></u>	<u><u>--</u></u>	<b>Total Tax Expense of the Company</b>

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan menjadi Undang-undang. Menetapkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 30 Tahun 2020 Pasal 2 mengenai penurunan tarif pajak penghasilan kena pajak bagi

In accordance with the article 5 paragraph (3) of Law Number 2 of 2020 concerning Establishment of Government Regulations in Lieu of Law Number 1 of 2020 are State Financial Policy and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) and / or in Framework for Dealing with Threats Harm National Economy and / or Financial System Stability into Laws. Establish Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 30 of 2020 article 2, regarding the reduction of the taxable income tax rate for domestic

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Wajib Pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap adalah sebesar 22% (dua puluh dua persen) yang berlaku pada Tahun Pajak 2020 dan Tahun Pajak 2021.

corporate taxpayers and permanent establishments is 22% (twenty two percent) applicable to the tax year 2020 and 2021.

**d. Pajak Tangguhan**

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

**d. Deferred Tax**

The details of deferred tax assets (liabilities) are as follows:

	2020 Rp	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi / Charged (Credited) to Profit or Loss Rp	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged (Credited) to Other Comprehensive Income Rp	2021 Rp	
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>					<b>Deferred Tax Assets</b>
<u>PT SBI</u>					<u>PT SBI</u>
Aset Tetap	43	(847)	--	(804)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1,217	95	(138)	1,174	Employee Benefits Liability
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	472	476	--	948	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<u>PT TI</u>					<u>PT TI</u>
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	153	6	--	159	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<b>Jumlah Aset Pajak Tangguhan</b>	<b>1,885</b>	<b>(270)</b>	<b>(138)</b>	<b>1,477</b>	<b>Total Deferred Tax Assets</b>
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>					<b>Deferred Tax Liabilities</b>
<u>PT TIJA</u>					<u>PT TIJA</u>
Aset Tetap	(103,072)	(35,315)	--	(138,387)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Pascakerja	8,866	(372)	(822)	7,672	Employee Benefits Liability
Aset Hak Guna	502	5,585	--	6,087	Right of Use Assets
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	1,686	724	--	2,410	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<u>PT STU</u>					<u>PT STU</u>
Aset Tetap	(2,775)	213	--	(2,562)	Fixed Assets
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	68	--	--	68	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<b>Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>(94,725)</b>	<b>(29,165)</b>	<b>(822)</b>	<b>(124,712)</b>	<b>Total Deferred Tax Liabilities</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019 Rp	Penyesuaian Saldo atas Penerapan PSAK 71/ <i>Adjustment on Initial Impementation of New PSAK</i> Rp	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ <i>Charged (Credited) to Profit or Loss</i> Rp	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>(Credited) to Other Comprehensive Income</i> Rp	Efek Perubahan Tarif Pajak/ <i>Tax Rate Change Effect</i>		2020 Rp	
					Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ <i>Charged (Credited) to Profit or Loss</i> Rp	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>(Credited) to Other Comprehensive Income</i> Rp		
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>								<b>Deferred Tax Assets</b>
<i>PT SBI</i>								<i>PT SBI</i>
Aset Tetap	251	--	(178)	--	(30)	--	43	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1,620	--	103	(311)	(112)	(83)	1,217	Employee Benefits Liability
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	393	79	--	--	--	472	Allowance for Impairment Losses for Receivables
Rugi Fiskal	2,082	--	(2,082)	--	--	--	--	Fiscal Loss
<i>PT TI</i>								<i>PT TI</i>
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	--	153	--	--	--	153	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<b>Jumlah Aset Pajak Tangguhan</b>	<b>3,953</b>	<b>393</b>	<b>(1,925)</b>	<b>(311)</b>	<b>(142)</b>	<b>(83)</b>	<b>1,885</b>	<b>Total Deferred Tax Assets</b>
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>								<b>Deferred Tax Liabilities</b>
<i>PT TIJA</i>								<i>PT TIJA</i>
Aset Tetap	(83,716)	--	(29,230)	--	9,874	--	(103,072)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Kerja	10,056	--	1,633	(1,617)	(102)	(1,104)	8,866	Employee Benefits Liability
Aset Hak Guna	--	--	502	--	--	--	502	Right of Use Assets
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	1,647	39	--	--	--	1,686	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<i>PT STU</i>								<i>PT STU</i>
Aset Tetap	(3,434)	--	247	--	412	--	(2,775)	Fixed Assets
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	107	(39)	--	--	--	68	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<b>Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>(77,094)</b>	<b>1,754</b>	<b>(26,848)</b>	<b>(1,617)</b>	<b>10,184</b>	<b>(1,104)</b>	<b>(94,725)</b>	<b>Total Deferred Tax Liabilities</b>

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.

Based on the assessment made by management, the Company does not recognize deferred tax arising from temporary differences between the tax and commercial for most of the Company's Income have been subject to final tax so that the deferred tax impact is considered immaterial.

**e. Pemeriksaan Pajak**

- Pada tanggal 16 April 2021, PT JAPT menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar Rp1 dan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) sebesar Rp118 atas hasil pemeriksaan pajak badan tahun buku 2019. PT JAPT telah menerima lebih bayar pajak tersebut pada bulan Mei 2021.
- Pada tanggal 7 Januari 2020, PT SBI menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas hasil pemeriksaan pajak tahun buku 2017 sebesar Rp43. Pada tanggal 1 Februari 2021, PT SBI mengajukan permohonan kelebihan pembayaran pajak tersebut dapat dikompensasikan ke hutang pajak PT SBI, atas pengajuan tersebut masih dalam proses persetujuan.

**e. Tax Assessments**

- On April 16, 2021, PT JAPT received an Underpaid Tax Assessment Letter (SKPKB) of Income Tax article 23 amounted Rp1 and an Overpaid Tax Assessment Letter (SKPLB) of Rp118 on the results of the corporate income tax for the fiscal year 2019. PT JAPT has received the overpaid tax on May 2021.
- On January 7, 2020, PT SBI received Tax Overpayment Assessment Letter (SKPLB) for the result of the 2017 fiscal year amounting to Rp43. On February 1, 2021, PT SBI submitting a request for overpayment tax in order to compensate for PT SBI's tax payable, the application is still in the approval process.



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

3. Pada Tahun 2021, PT TIJA menerima Surat Paksa atas Surat Tagihan Pajak (STP) PPh Pasal 25 terkait kredit pajak yang tidak dibayarkan secara tepat waktu. Dalam hal ini PT TIJA melakukan relaksasi pembayaran PPh Pasal 25 tersebut dengan menggunakan metode angsuran dan telah disetujui oleh Kantor Pajak terdaftar. PT TIJA telah melakukan pemetulan PPh Badan Tahun pajak 2020 pada tanggal 4 Juni 2021.

3. In 2021, PT TIJA received a letter of coercion on the Article 25 Income Tax Collection Letter (STP) regarding tax credits that were not paid on time. In this case, PT TIJA relaxes the Tax payable Article 25 payment using the installment method and has been approved by the registered Tax Office. PT TIJA has corrected the 2020 corporate income tax on June 4, 2021.

**9. Pajak Final**

**9. Final Tax**

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The computation of final tax expense and payable for the years ended December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<u>Perusahaan</u>			<u>The Company</u>
Sewa	19,203	35,546	Rental
Properti	--	6,393	Property
Pendapatan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	10,000	10,000	Eliminated Income with PT TIJA
	<u>29,203</u>	<u>51,939</u>	
<u>Entitas Anak</u>			<u>Subsidiaries</u>
Sewa	23,593	23,804	Rental
Sewa Lahan	122	164	Land Rent
<b>Jumlah</b>	<b>52,918</b>	<b>75,907</b>	<b>Total</b>
<b>Beban Pajak Final</b>			<b>Final Tax Expenses</b>
Tarif 10%	5,292	6,951	Rate 10%
Tarif 2,5%	--	160	Rate 2.5%
<b>Jumlah Beban Pajak Final</b>	<b>5,292</b>	<b>7,111</b>	<b>Total Final Tax Expenses</b>
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	6,769	1,479	Prior Year Tax Payable
Penyesuaian Pajak	--	38	Tax Adjustments
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(5,292)	(1,859)	Current Year Payment of Final Tax
<b>Utang Pajak Final</b>	<b>6,769</b>	<b>6,769</b>	<b>Final Tax Payable</b>

**10. Biaya Dibayar di Muka**

**10. Prepaid Expenses**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Asuransi	138	3,620	Insurance
Reklame	26	26	Billboard
Operasional	16	741	Operational
Lain-lain	412	3,272	Others
<b>Jumlah</b>	<b>592</b>	<b>7,659</b>	<b>Total</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**11. Investasi pada Ventura Bersama**

**11. Investment in Joint Ventures**

	<b>Domisili/ Domicile</b>	<b>Persentase Kepemilikan/ Percentage of ownership %</b>	<b>Saldo Awal/ Beginning Balance Rp</b>	<b>Pengembalian Investasi/ Refund of Investment Rp</b>	<b>Penerimaan Pembagian Keuntungan/ Received from Allocation of Gain Rp</b>	<b>Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net (Loss) for the Year Rp</b>	<b>Saldo Akhir/ Ending Balance Rp</b>
KSO Pembangunan Jaya Property							
2021	Jakarta	65.00	6,908	--	--	1,788	8,696
2020	Jakarta	65.00	21,163	(7,800)	(5,216)	(1,239)	6,908

Ringkasan informasi keuangan dari entitas ventura bersama di atas adalah sebagai berikut:

*A summary financial information of joint venture above is as follows:*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Jumlah Aset	53,692	49,257	Total Assets
Jumlah Liabilitas	8,139	5,969	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	45,552	43,288	Total Equity
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	2,264	(1,906)	Net Profit (Loss) for the Year

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 antara Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk masing-masing sebesar 65% dan 35%.

*On December 21, 2011, Company and PT Jaya Real Property Tbk entered into a Joint Operation (KSO) Agreement for the construction and development of Double Decker and condominium in Ancol Barat and related facilities and infrastructure within, with sharing scheme agreed between the Company and PT Jaya Real Property Tbk of 65 % and 35%, respectively.*

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<sup>2</sup>, atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen *Double Decker* seluas 2.650.

*Based on the addendum II to the KSO Agreement dated December 15, 2014, both parties agreed not to continue the cooperation in the condominium project on the land area of 12,162 sqm, further on this addendum agreed that projects to be executed only for apartment building Double Decker covering an area of 2,650 sqm.*

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 20 April 2020, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp5.216 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih sampai dengan tahun 2019, dan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk berhak menerima sebesar 65% dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp7.800.

*Based on the Minutes of Calculation of Profit Sharing and Partial Return of KSO Pembangunan Jaya Property Investment on April 20, 2020, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk received a profit sharing amounted to Rp5,216 or 65% of net profit value until 2019, and PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk has the right to receive 65% of the total partial return on investment amounted to Rp7,800.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Based on the Minutes of Agreement between the Company and PT Jaya Real Property Tbk No. PJA: 001/DIR-PJA/VII/2020 No.JRP: 004/BAK/JRP-PJA/VII/2020 regarding the termination of the Joint Operation Agreement (KSO) related to residential and commercial development in the West Ancol area along with its facilities and infrastructure that both parties agree and agree to terminate the Cooperation Agreement which will be stated in the Notary Deed of termination of the agreement appointed and/ or agreed by both parties. As of the issuance date of the financial statements, there has been no termination of the agreement.

**12. Investasi pada Entitas Asosiasi**

**12. Investment in Associates**

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

The Company has investments in shares of stock in associates which are accounted for using equity method as follows:

	2021	2020
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	326,269	338,377
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	16,306	16,879
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	7,467	15,484
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1,608	1,517
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1,041	1,025
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	365	1,475
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>353,056</b>	<b>374,757</b>

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

Details and movements of investment in associates as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

2021							
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penerimaan Dividen/ Dividend Receipt	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit (Loss) for The Year	Penghasilan Komprensif Lain atas Entitas Asosiasi/ Share in Other Comprehensive Income of Associate	Saldo Akhir/ Ending Balance	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11.96	338,377	--	(12,110)	2	326,269
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	Jakarta	35.00	16,879	--	(573)	--	16,306
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50.00	15,485	(7,201)	(817)	--	7,467
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25.00	1,517	--	91	--	1,608
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25.00	1,025	--	16	--	1,041
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50.00	1,474	--	(1,109)	--	365
<b>Jumlah/ Total</b>			<b>374,757</b>	<b>(7,201)</b>	<b>(14,502)</b>	<b>2</b>	<b>353,056</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2020							
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penerimaan Dividen/ Dividend Receipt	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Equity in Net Profit (Loss) for The Year	Penghasilan Komprehensif Lain atas Asosiasi/ Share in Other Comprehensive Income of Associate	Saldo Akhir/ Ending Balance	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11.96	337,023	--	1,348	6	338,377
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	Jakarta	35.00	19,124	--	(2,245)	--	16,879
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50.00	16,844	--	(1,359)	--	15,485
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25.00	2,118	--	(601)	--	1,517
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25.00	975	--	50	--	1,025
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50.00	3,641	--	(2,167)	--	1,474
<b>Jumlah/Total</b>			<b>379,725</b>	<b>--</b>	<b>(4,974)</b>	<b>6</b>	<b>374,757</b>

**PT JATP**

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 23 Maret 2021 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham di luar rapat PT JATP terkait dengan pembagian dividen sebesar Rp7.201 kepada PT JAPT.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat pembatasan dan risiko signifikan yang terkait dengan investasi pada entitas asosiasi.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 31 Desember 2021 dan 2020:

**PT JATP**

Based on Deed No. 07 dated March 23, 2021 by Notary Pratiwi Handayani S.H., regarding the statement of shareholders' decisions outside meeting of PT JATP related to the distribution of dividends amounting to Rp7,201 to PT JAPT.

As of December 31, 2021 dan 2020, management believes that there is no restriction and significant risk regarding the investments in associates.

The following is financial information in aggregate of associates as of December 31, 2021 and 2020:

2021				
	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Pendapatan/ Revenue	Penghasilan Komprehensif/ Comprehensive Income
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	5,562,740	1,639,258	325,737	(101,243)
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	33,453	--	--	1,635
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	47,096	287	2,173	(1,637)
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	12,333	7,360	8,216	(366)
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	6,210	799	--	(1,976)
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	4,296	209	--	(65)
<b>JUMLAH/ TOTAL</b>	<b>5,666,128</b>	<b>1,647,913</b>	<b>336,126</b>	<b>(103,652)</b>

Tidak terdapat harga kuotasi di pasar aktif atas nilai wajar investasi pada entitas asosiasi.

There is no active market price quotations in the fair value of investment in associates.

**13. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

**13. Other Long-Term Investments**

Investasi jangka panjang lainnya merupakan investasi atas PT Jaya Bowling Indonesia (PT JBI), dengan persentase kepemilikan 16,75%. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, investasi pada PT JBI masing-masing sebesar Rp638.

Other long-term investment represents investment in PT Jaya Bowling Indonesia (PT JBI) with percentage ownership of 16.75%. As of December 31, 2021 and 2020, investment in PT JBI amounted to Rp638, respectively.

	Tempat Kedudukan/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	2021	2020
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16,75%	638	638

**14. Aset Real Estat**

**14. Real Estate Assets**

	2021	2020	
Tanah	204.021	203.853	Land
Rumah dan Apartemen	72.558	72.558	House and Apartments
<b>Jumlah</b>	<b>276.579</b>	<b>276.411</b>	<b>Total</b>

Mutasi tanah:

The movement of land:

Tahun/ Years	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Additional Rp	Penjualan/ Sale Rp	Koreksi dan Reklasifikasi/ Correction and Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
2021	203.853	168	--	--	204.021
2020	206.756	1.419	(1.914)	(2.408)	203.853

Pada tanggal 31 Desember 2020, terdapat penyesuaian perhitungan kembali atas tanah Ancol Barat kepada kontraktor sebesar Rp2.408.

As of December 31, 2020, there was adjustment of recalculation on additional land of The Riverside to the contractor amounted to Rp2,408.

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

Location, total area, and acquisition cost of land are as follows:

Lokasi/ Location	2021		2020	
	m <sup>2</sup> / sqm	Rp	m <sup>2</sup> / sqm	Rp
Ancol Timur	282.628	164.447	282.628	164.279
Ancol Barat	6.231	20.228	6.231	20.228
Marunda	26.957	18.447	26.957	18.447
Tugu Permai	3.855	752	3.855	752
Sunter	1.585	147	1.585	147
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>321.256</b>	<b>204.021</b>	<b>321.256</b>	<b>203.853</b>

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp147 masing-masing pada 31 Desember 2021 dan 2020, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Alumunium Manufacturing & Co.

The Company owns land that located in Sunter Agung, North Jakarta with Building Use Rights (HGB) No. 649 with total area of 1,585 sqm and acquisition cost amounted to Rp147 as of December 31, 2021 and 2020, respectively, under the name of PT Regional Engineering dan Alumunium Manufacturing & Co.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Mutasi rumah dan apartemen:

The movement of house and apartments:

Tahun/ Years	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Additional Rp	Penjualan/ Sale Rp	Koreksi dan Reklasifikasi/ Correction and Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
2021	72.558	--	--	--	72.558
2020	111.622	260	(2.728)	(36.596)	72.558

Pada tanggal 31 Desember 2020, terdapat penyesuaian perhitungan kembali atas hasil pengukuran kembali luasan tanah atau area yang dapat dijual yang dicatat pada beban lainnya sebesar Rp36.596 (Catatan 34).

As of December 31, 2020, there was adjustment of recalculation as a result of the remeasurement of salable area which was recorded other expenses amounted to Rp36,596 (Note 34).

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

Location, total unit, and acquisition cost of house and apartments are as follows:

Lokasi/ Location	2021		2020	
	Unit	Rp	Unit	Rp
Ancol Timur	22	59.822	22	59.822
Pademangan	21	11.340	21	11.340
Ancol Barat	6	1.396	6	1.396
<b>Jumlah</b>	<b>49</b>	<b>72.558</b>	<b>49</b>	<b>72.558</b>

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp5.175.658. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

On December 31, 2021 and 2020 the real estate assets of the Company were insured under insurance policy from PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, and PT Asuransi Purna Artanugraha, which is the third parties to the Company, against earthquakes, fires, theft and other risks with a total coverage amounted to Rp5,175,658, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses to the Company.

**15. Properti Investasi**

**15. Investment Properties**

	2021				
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposals	31 Desember/ December 31	
<b>Biaya Perolehan:</b>					<b>Acquisition Cost</b>
Tanah	4,523	--	--	4,523	Land
Bangunan	280,028	--	--	280,028	Buildings
Sarana dan Prasarana	25,318	--	--	25,318	Infrastructures
Jumlah	309,869	--	--	309,869	Total
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	65,907	6,839	--	72,746	Buildings
Sarana dan Prasarana	16,522	1,248	--	17,770	Infrastructures
Jumlah	82,429	8,087	--	90,516	Total
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>227,440</b>			<b>219,353</b>	<b>Carrying Amount</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2020				
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposals	31 Desember/ December 31	
<b>Biaya Perolehan:</b>					<b>Acquisition Cost</b>
Tanah	4.523	--	--	4.523	Land
Bangunan	280.028	--	--	280.028	Buildings
Sarana dan Prasarana	25.318	--	--	25.318	Infrastructures
Jumlah	<u>309.869</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>309.869</u>	Total
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					<b>Acumulated Depreciation</b>
Bangunan	56.908	8.999	--	65.907	Buildings
Sarana dan Prasarana	15.064	1.458	--	16.522	Infrastructures
Jumlah	<u>71.972</u>	<u>10.457</u>	<u>--</u>	<u>82.429</u>	Total
<b>Nilai Tercatat</b>	<u><u>237.897</u></u>			<u><u>227.440</u></u>	<b>Carrying Amount</b>

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 16).

On December 31, 2021 and 2020, the Company has insured its investment properties to third parties under one combined insurance policy along with fixed assets (Note 16).

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

On December 31, 2021 and 2020 there are no investment properties owned by the Company are used as collateral for a loan to a third party.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp1.969 dan Rp2.153 (Catatan 30).

The Company received rental income from investment properties for the years ended December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp1,969 and Rp2,153, respectively (Note 30).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp8.087 dan Rp10.457 (Catatan 31).

Depreciation expenses for the years ended December 31, 2021 and 2020 are recorded as part of direct expenses amounted to Rp8,087 and Rp10,457, respectively (Note 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebesar dan Rp119 dan Rp923 (Catatan 31).

Operating expenses incurred for maintenance on this property for the years ended 31 Desember 2021 and 2020 amounted to Rp119 and Rp923 (Note 31).

Sebelum terjadi penambahan aset pada tahun 2015 dan 2014, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan penilai independen KJPP Maulana, Andesta dan Rekan pada tanggal 25 Juli 2013 adalah sebesar Rp293.782. Manajemen berpendapat tidak terdapat perubahan yang signifikan dalam nilai wajar aset per 31 Desember 2021.

Prior to the addition of assets in 2015 and 2014, the fair value of investment property based on the independent appraisal report KJPP Maulana, Andesta and Partners on July 25, 2013 amounted Rp293,782. Management believes there are no significant changes in the fair value of assets as of December 31, 2021.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**16. Aset Tetap**

**16. Fixed Assets**

	2021					
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31	
<b>Biaya Perolehan</b>						<b>Acquisition Cost</b>
Tanah	15.297	--	--	--	15.297	Land
Bangunan	1.057.629	--	--	47.725	1.105.354	Buildings
Sarana dan Prasarana	1.003.579	1.052	--	132.865	1.137.496	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	1.060.941	1.730	(24)	59.156	1.121.803	Machinery and Supplies
Peralatan	64.394	97	--	993	65.484	Equipment
Kendaraan	4.810	--	(156)	--	4.654	Vehicles
Kapal	5.026	29	--	--	5.055	Vessels
Binatang	9.750	--	--	485	10.235	Animals
Sub Jumlah	3.221.426	2.908	(180)	241.224	3.465.378	Sub Total
Aset dalam Penyelesaian	914.581	53.143	--	(241.224)	726.500	Construction in Progress
Jumlah	4.136.007	56.051	(180)	--	4.191.878	Total
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	362.579	30.305	--	--	392.884	Buildings
Sarana dan Prasarana	551.517	28.818	--	--	580.335	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	552.604	35.500	(24)	--	588.080	Machinery and Supplies
Peralatan	58.603	1.863	--	--	60.466	Equipment
Kendaraan	4.252	187	(156)	--	4.283	Vehicles
Kapal	4.309	151	--	--	4.460	Vessels
Binatang	4.842	726	--	--	5.568	Animals
Jumlah	1.538.706	97.550	(180)	--	1.636.076	Total
Beban Penurunan Nilai:						Impairment Losses:
Aset Tetap	322	--	--	--	322	Fixed Assets
Aset dalam Penyelesaian	29.579	28.710	--	--	58.289	Construction in Progress
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>2.567.400</b>				<b>2.497.192</b>	<b>Carrying Amount</b>



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

<b>2020</b>						
<u>1 Januari/ January 1</u>	<u>Penambahan/ Addition</u>	<u>Pengurangan/ Disposals</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>31 Desember/ December 31</u>		
<b>Biaya</b>						<b>Acquisition</b>
<b>Perolehan</b>						<b>Cost</b>
Tanah	15.297	--	--	--	15.297	Land
Bangunan	976.416	49	--	81.164	1.057.629	Buildings
Sarana dan Prasarana	950.541	337	--	52.701	1.003.579	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	950.199	2.503	(2.795)	111.034	1.060.941	Machinery and Supplies
Peralatan	60.889	364	(249)	3.390	64.394	Equipment
Kendaraan	5.972	24	(1.186)	--	4.810	Vehicles
Kapal	4.426	600	--	--	5.026	Vessels
Binatang	10.023	--	(273)	--	9.750	Animals
Sub Jumlah	<u>2.973.763</u>	<u>3.877</u>	<u>(4.503)</u>	<u>248.289</u>	<u>3.221.426</u>	Sub Total
Aset dalam Penyelesaian	<u>967.747</u>	<u>196.013</u>	<u>(890)</u>	<u>(248.289)</u>	<u>914.581</u>	Construction in Progress
Jumlah	<u>3.941.510</u>	<u>199.890</u>	<u>(5.393)</u>	<u>--</u>	<u>4.136.007</u>	Total
<b>Akumulasi</b>						<b>Accumulated</b>
<b>Penyusutan</b>						<b>Depreciation</b>
Bangunan	338.268	24.311	--	--	362.579	Buildings
Sarana dan Prasarana	532.658	18.859	--	--	551.517	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	526.042	29.357	(2.795)	--	552.604	Machinery and Supplies
Peralatan	57.550	1.302	(249)	--	58.603	Equipment
Kendaraan	5.130	308	(1.186)	--	4.252	Vehicles
Kapal	4.177	132	--	--	4.309	Vessels
Binatang	4.227	785	(170)	--	4.842	Animals
Jumlah	<u>1.468.052</u>	<u>75.054</u>	<u>(4.400)</u>	<u>--</u>	<u>1.538.706</u>	Total
Beban Penurunan Nilai:						Impairment Losses:
Aset Tetap	322	--	--	--	322	Fixed Assets
Aset dalam Penyelesaian	<u>29.579</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>29.579</u>	Construction in Progress
<b>Nilai Tercatat</b>	<u><u>2.443.557</u></u>				<u><u>2.567.400</u></u>	<b>Carrying Amount</b>

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

Depreciation expense were allocated to the following:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Beban Langsung (Catatan 31)	91.214	69.317	Direct Cost (Note 31)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	<u>6.336</u>	<u>5.737</u>	General and Administrative Expense (Note 33)
<b>Jumlah</b>	<u><u>97.550</u></u>	<u><u>75.054</u></u>	<b>Total</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Penambahan aset tetap pada tahun 2021 berasal dari Renovasi Aset Mekanikal & Electrical Ocean Dream Samudra, Inovasi Penataan Pantai dan Sarana Prasarana Symphony of The Sea Taman Impian, Penambahan Mekanikal & Electrical di area Pedestrian Pantai Timur dan Pengadaan Mobil Sweeper Taman Impian, Penambahan nilai bangunan Wahana Kereta Misteri, Renovasi area Fantastique, Pengembangan Sarana Prasarana di kawasan Dunia Kartun, serta Renovasi Mesin dan Peralatan Dunia Fantasi.

Penambahan aset tetap pada tahun 2020 sebagian besar berasal dari inovasi wahana Karussell, wahana Mola-Mola, renovasi Kantor Ocean Dream Samudera, inovasi Kitchen Banquet dan renovasi Restoran Nyiur, inovasi Sarana dan Prasarana Putri Duyung Ancol, renovasi Front Office Putri Duyung Ancol, inovasi Penataan Kawasan Pantai Timur, Sentral Parkir Carnival, Symphony of The Sea, renovasi Kantor Pintu Gerbang Utama Taman Impian, inovasi Kawasan Dunia Kartun inovasi Wahana Kereta Misteri, renovasi Kantor Maintenance dan perbaikan mesin wahana Dunia Fantasi, serta pembelian peralatan inventaris kantor PT Taman Impian Jaya Ancol.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp17.697 dan Rp40.817 (Catatan 45).

Aset dalam penyelesaian per 31 Desember 2021 sebesar Rp726.500 dengan penurunan bersih sebesar Rp188.081 pada tahun berjalan sebagian besar atas Perluasan Kawasan Ancol, inovasi Bird Park Ocean Dream Samudra, Pengembangan Hotel Baru, Inovasi Dufan Ocean, Pembuatan Masterplan Ecopark Karnaval Ancol, dan Pengembangan Ancol Seafont.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*The Company owns a piece of land located in North Jakarta, with Management Right (Hak Pengelolaan or HPL) under the name of Pemda DKI with total area of 4,779,120 sqm, also own several land located in North Jakarta, with Building Use Right (HGB) for a period of 20 (twenty) years until 2027. For HPL, as long as the land is used for industrial, residential and recreational facilities, the Company will be entitled for the right.*

*The additional of fixed assets in 2021 comes from the Renovation of Mechanical & Electrical Assets of Ocean Dream Samudra, Innovation of Beach Arrangement and Symphony of the Sea Infrastructure of Taman Impian, Additional of Mechanical & Electrical in the East Coast Pedestrian area and Procurement of Sweeper Cars at Taman Impian, addition of Wahana Building value Mystery Train, Renovation of the Fantastique Area, Development of Infrastructure in the Cartoon World Area and Renovation of Machinery and Equipment in Dunia Fantasi.*

*Addition of fixed assets in 2020 mainly comes from the innovation attraction from Karussell, Mola-Mola, the renovation of the Ocean Dream Samudera Office, the Kitchen Banquet innovation and the Nyiur Restaurant renovation, the innovation of facilities and infrastructure for Putri Duyung Ancol, the renovation of the Ancol Princess Front Office, innovation Arrangement of the East Coast Area, Carnival Parking Center, Symphony of The Sea, renovation of the Main Gate Office of the Dream Park, the innovation of the Cartoon World Area, the Wahana Kereta Misteri innovation, the renovation of the Maintenance Office and the repair of Dunia Fantasi rides, and the purchase of office equipment for PT. Taman Impian Jaya Ancol.*

*Addition in fixed assets along with addition in other payables in 2021 and 2020 are amounted to Rp17,697 and Rp40,817, respectively (Note 45).*

*Construction in progress on December 31, 2021 amounting to Rp726,500 with a net decrease of Rp188,081 in the current year mostly due to the Ancol Area Expansion, Bird Park Ocean Dream Samudra Innovation, New Hotel Development, Dufan Ocean Innovation, Ecopark Masterplan Development Ancol Carnival, and Development of Ancol Seafont.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Beban penurunan nilai aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp28.710 dan nihil merupakan penurunan nilai atas aset dalam penyelesaian milik Grup dikarenakan manajemen berkeyakinan bahwa kondisi aset tersebut tidak dapat dimanfaatkan kembali (Catatan 34).

*Impairment of construction in progress as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp28,710 and nil, respectively represents impairment of construction in progress owned by the Group because Management believe that due to condition of the assets no longer used (Note 34).*

Aset dalam penyelesaian untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp501.527 dan Rp489.823. 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 40.c).

*Construction in progress for area expansion project as of December 31, 2021 and 2020, amounted to Rp501,527 and Rp489,823, respectively. On February 24, 2020, the Governor of DKI Jakarta officially announced the permit to expand the development of an area of 155 hectares. The permit is in the form of the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 237 year 2020 concerning the Permit to Implement the Expansion of Dunia Fantasi Recreation Area of ± 35 Hectares And the East Ancol Dream Park Recreation Area of ± 120 Hectares (Note 40.c).*

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

*The calculation of gain on sale of fixed assets in the income statement are as follows:*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Hasil Penjualan Aset Tetap	103	279	Selling Price of Fixed Assets Carrying Amount
Nilai Tercatat	--	--	
<b>Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih</b>	<b><u>103</u></b>	<b><u>279</u></b>	<b>Gain on Sale of Fixed Asset - Net</b>

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp5.176.920 dan Rp5.175.658.

*As of December 31, 2021 and 2020, all investment property and fixed assets except land are insured to PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, and PT Asuransi Purna Artanugraha, third parties, against the risk of earthquake, fire, theft and other mark risks with sum insured as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp5,176,920 and Rp5,175,658, respectively.*

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

*Management believes that the total sum insured is adequate to cover any possible losses on the asset insured.*

**17. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa**

**17. Right of Use Assets and Lease Liabilities**

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama aset hak guna dan liabilitas sewa:

The reconciliation of right of use assets and lease liabilities by major classifications was as follows:

		<b>2021</b>					
		<b>31 Desember/ December 31 2020</b>	<b>Penambahan/ Addition</b>	<b>Pengurangan/ Deduction</b>	<b>31 Desember/ December 31 2021</b>		
<b>Biaya</b>						<b>Acquisition Cost</b>	
<b>Perolehan</b>							
Tanah		103,856	--	--	103,856	Land	
Bangunan		1,307	--	(1,307)	--	Buildings	
Jumlah		105,163	--	(1,307)	103,856	Total	
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>	
Tanah		6,923	6,924	--	13,847	Buildings	
Bangunan		436	--	(436)	--	Vehicles	
Jumlah		7,359	6,924	(436)	13,847	Total	
<b>Nilai Tercatat</b>		<b>97,804</b>			<b>90,009</b>	<b>Carrying Amount</b>	
<b>2020</b>							
		<b>Dampak Penerapan Awal PSAK 73/ Initial Implementation Application of PSAK 73 2020</b>					
		<b>1 Januari/ January 1 2020</b>	<b>Penambahan/ Addition</b>	<b>Pengurangan/ Deduction</b>	<b>31 Desember/ December 31 2020</b>		
<b>Biaya</b>						<b>Acquisition Cost</b>	
<b>Perolehan</b>							
Tanah		--	103.856	--	--	103.856	Land
Bangunan		--	1.307	--	--	1.307	Buildings
Jumlah		--	105.163	--	--	105.163	Total
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>	
Tanah		--	--	6.923	--	6.923	Buildings
Bangunan		--	--	436	--	436	Vehicles
Jumlah		--	--	7.359	--	7.359	Total
<b>Nilai Tercatat</b>		<b>--</b>			<b>97.804</b>	<b>Carrying Amount</b>	

Beban amortisasi dialokasi sebagai berikut:

Amortization expense were allocated to the following:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Beban Langsung (Catatan 31)	6,924	6,923	Direct Cost (Note 31)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	--	436	General and Administrative Expense (Note 33)
<b>Jumlah</b>	<b>6,924</b>	<b>7,359</b>	<b>Total</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

*The following is the summary of the component of lease liabilities*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Liabilitas Sewa</b>			<b>Lease liabilities</b>
Jangka Pendek	2,191	9,068	Current
Jangka Panjang	99,379	94,611	Non-Current
<b>Jumlah</b>	<b><u>101,570</u></b>	<b><u>103,679</u></b>	<b>Total</b>

Berikut ini ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa:

*The following summarizes the component of changes in the liabilities arising from leases:*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Saldo Awal, 1 Januari</b>	<b>103,679</b>	<b>105,162</b>	<b>Beginning Balance, as of January 1</b>
Arus Kas	--	(1,538)	Cash Flow
Perubahan Nonkas			Non-Cash Changes
Penambahan Bunga	7,599	55	Additions of Interest
Reklasifikasi ke Beban Akrua	(9,708)	--	Reclassification to Accrued Expense
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>101,570</u></b>	<b><u>103,679</u></b>	<b>Ending Balance</b>

**18. Aset Lain-lain**

**18. Other Assets**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Aset Takberwujud			Intangible Assets
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi	41,835	36,270	Computer Software and Licenses
Hak atas Tanah	13,067	13,067	Land Right
Sub Jumlah	54,902	49,337	Subtotal
Dikurangi: Akumulasi Amortisasi	(43,419)	(38,236)	Less: Accumulated Amortization
Sub Jumlah	11,483	11,101	Sub Total
Lain-lain	9,887	8,810	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>21,370</u></b>	<b><u>19,911</u></b>	<b>Total</b>

Perangkat lunak komputer dan lisensi merupakan biaya atas pembelian piranti lunak yang bersifat spesifik berdasarkan proses bisnis Grup serta lisensi atas musik dan wahana.

*Computer software and licenses represents the procurement cost for specific softwares according to the Group's business process as well as licenses for music and rides.*

Pada tahun 1994, PT SBI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m<sup>2</sup> dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB.

*In 1994, PT SBI obtained Right to manage of Bidadari Island in Kepulauan Seribu with area of 38,220 sqm from local government of DKI Jakarta (Pemda DKI), as stated in Management Right and Development Letter (SIPPT) No. 3280/1.711.5 dated October 12, 1994 for 20 (twenty) years. In 2003, the SIPPT was elevated into Building Use Right (HGB) and Use Right as stated in Building Use Right (HGB) No. 255 dated July 31, 2003 and Use Right No. 19 dated September 25, 2003. All expenses related to the legal processing of the land rights were deferred and amortized over the useful life of the Building Use Right/HGB.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Penambahan aset lain-lain berasal dari sertifikasi untuk lingkungan, restoran dan layak usaha serta *design mapping* untuk rekreasi dan ketetapan rencana kota.

*Additional of other assets comes from certification for the environment restaurants and business worthiness as well as design mapping for recreation and city planning resolutions.*

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Grup mencatat beban amortisasi masing-masing sebesar Rp5.183 dan Rp3.397 yang dialokasikan ke beban pokok pendapatan dan beban langsung serta beban umum dan administrasi.

*For the years ended of December 31, 2021 and 2020, the Group charge amortization expenses amounting to Rp5,183 and Rp3,397, respectively, which were allocated to cost of revenue and direct cost as well as general and administrative expense.*

**19. Utang Usaha**

**19. Accounts Payable**

	2021	2020
<b>Pihak Berelasi/ Related Parties (Catatan/ Note 38)</b>	<b>764</b>	<b>768</b>
<b>Pihak Ketiga/ Third Parties</b>		
PT Tidar Utara Utama Teknika	3,552	5,612
PT Bumi Daya Plaza	3,789	6,723
PT Media Prima Solutions	1,076	3,827
PT Mitra Garda Perkasa	1,070	3,783
PT Citra Mutia Mandiri	--	1,252
PT Trimitra Putra Mandiri	--	1,036
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)/ <i>Others (each below Rp1 billion)</i>	5,307	10,709
<b>Sub Jumlah/ Subtotal</b>	<b>14,794</b>	<b>32,942</b>
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>15,558</b>	<b>33,710</b>

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

*Detail aging of accounts payable (days) are as follows:*

	2021	2020	
Belum Jatuh Tempo	1,240	3,338	<i>Not Yet Due</i>
Sudah Jatuh Tempo			<i>Past Due</i>
1 - 30 hari	123	167	<i>1 - 30 days</i>
31 - 60 hari	249	1,699	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	50	943	<i>61 - 90 days</i>
> 90 hari	13,896	27,563	<i>&gt; 90 days</i>
<b>Jumlah</b>	<b>15,558</b>	<b>33,710</b>	<b>Total</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**20. Utang Lain-lain**

**20. Other Payables**

	2021	2020
<b>Pihak Berelasi/ Related Parties (Catatan/ Note 38)</b>	<b>1,449</b>	<b>918</b>
<b>Pihak Ketiga/ Third Parties</b>		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	5,029	5,029
PT Geo Informatika Solusindo	3,764	--
PT Deka Buana Swastamas	3,081	4,384
CV Istana Timur Tehnik	--	7,922
PT Kencana Wisesa Tehnindo	--	4,804
CV Fifa Jaya Abadi	--	4,092
PT Karya Prima Sima	--	3,556
PT Conbloc Internusa	--	3,228
PT Tangguh	--	3,172
PT Pratama Bumi Sentosa	--	3,157
PT Aries Trigonda Pratama	--	3,114
CV Bogowonto Putra	--	3,075
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3 miliar)/ <i>Others (each below Rp3 billion)</i>	22,374	53,463
Sub Jumlah/ Subtotal	34,248	98,996
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>35,697</b>	<b>99,914</b>

**21. Beban Akruak dan Provisi**

**21. Accrued Expenses and Provision**

	2021	2020	
Pajak Bumi dan Bangunan	132,385	66,702	<i>Property Tax</i>
Operasional	96,765	94,687	<i>Operational</i>
Bonus dan Tantiem	40,005	40,005	<i>Bonus and Tantiem</i>
Tenaga Alih Daya	17,508	20,138	<i>Outsourcing</i>
Bunga	7,917	6,615	<i>Interest</i>
Iklan	1,702	1,991	<i>Advertisement</i>
Gaji	1,444	862	<i>Salaries</i>
Logistik	1,194	1,958	<i>Logistic</i>
Pemeliharaan	89	8,687	<i>Maintenance</i>
Lisensi Wahana	--	4,827	<i>Rides Licences</i>
Lain-lain	19,579	15,970	<i>Others</i>
<b>Jumlah Beban Akruak</b>	<b>318,588</b>	<b>262,442</b>	<b>Total Accrued Expenses</b>
Provisi	84,135	82,330	<i>Provision</i>
<b>Jumlah</b>	<b>402,723</b>	<b>344,772</b>	<b>Total</b>

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

*Accrued operating expenses represent liability to third parties and related parties related to operational activities of the Company and PT TIJA which consist of marketing, advertising, repairing, renting, maintaining activities and utilities expenses.*

Akruak bonus dan tantiem untuk karyawan, direksi dan komisaris merupakan cadangan bonus dan tantiem yang dibentuk berdasarkan laba bersih tahun 2019 yang belum dibayarkan.

*Accrued bonus, and tantiem for employees, directors, and commissioners, represent bonus and tantiem reserve made based on net profit in 2019 has not paid.*

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

*On December 31, 2020, the Company recognized provision related to the Company's performance obligation for fulfillment of Land Use Appointment Permit.*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**22. Utang Bank**

**22. Bank Loans**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Pihak Berelasi (Catatan 38)	905,000	--	Related Party (Note 38)
Biaya Provisi	(4,224)	--	Provision Cost
Jumlah	900,776	--	Total
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	--	600,000	Less : Current Maturities
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b><u>900,776</u></b>	<b><u>600,000</u></b>	<b>Long - Term Portion</b>

**PT Bank DKI**

Berdasarkan Akta No. 55 tanggal 20 Desember 2021, tentang Perubahan VI (Ke Enam) Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka, yang dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H., Mkn, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit Rp389.000 dengan jangka waktu 24 bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 20 September 2023. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 6,25% per tahun.

**PT Bank DKI**

Based on Deed No. 55 dated December 20, 2021, regarding Amendment VI (Sixth) of the Working Capital Credit Agreement for Fixed Term Loans, which was made before Notary Ashoya Ratam, S.H., Mkn, the Company obtained an extension of the Working Capital Credit facility with a limit of Rp 389,000 with a term of 24 months from the maturity of the credit facility or until September 20, 2023. This loan bears an interest rate of 6.25% per annum.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No.2161/SPPK/910/IX/2021 tanggal 16 September 2021, terdapat perubahan tingkat bunga semula 7,15% per tahun menjadi 7% per tahun.

Based on the Notice of Credit Approval (SPPK) No.2161/SPPK/910/IX/2021 dated September 16, 2021, there is a change in the interest rate from 7.15% to 7% per year.

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

Based on Deed No. 56 dated December 20, 2021, regarding the Refinancing Investment Credit Agreement, which was made before Notary Ashoya Ratam, S.H., Mkn, the Company obtained an investment credit facility amounting to Rp516,000 with a term of 24 months for the grace period and 84 months for the period after grace period from the maturity of the credit facility or the total term up to December 14, 2030. This loan bears an interest rate of 3 months Jibor + 1.75% margin (during grace period) and 3 months Jibor + 3% margin (after grace period).

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

The required *affirmative covenants* are as follows:

1. Menggunakan fasilitas kredit sesuai tujuan penggunaan kredit.
2. Menyampaikan laporan keuangan audited yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) yang ditunjuk oleh PT Pembangunan Jaya ancold Tbk (Sesuai Akta Perseroan KAP ditunjuk oleh Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk) paling lambat 180 hari kalender setelah akhir periode laporan.
3. Menyampaikan laporan keuangan *in-house* setiap triwulan paling lambat 60 hari kalender setelah akhir laporan.

1. Using credit facilities according to the purpose of using the credit.
2. Submit audited financial statements audited by the Public Accounting Firm (KAP) appointed by PT Pembangunan Jaya ancold Tbk (according to the Deed of Company KAP appointed by the Commissioner of PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk) no later than 180 calendar days after the end of the reporting period.
3. Submit *in-house* financial reports every quarter no later than 60 calendar days after the end of the report.



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

4. Menyampaikan laporan realisasi jumlah pengunjung bulanan, dan realisasi pendapatan bulanan paling lambat 30 hari kalender setelah bulan berjalan.
  5. Memelihara *Debt to Equity Ratio* maksimal sebesar 2,5 kali.
  6. Dalam rangka sinergi BUMD, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk bersedia menjadikan Bank DKI sebagai Bank Utama Debitur termasuk dan tidak terbatas pada:
    - a. Bank penerima pembayaran yang berasal dari penerimaan tiket termasuk penjualan melalui *website* dan *e-commerce*.
    - b. Bank penerima pembayaran yang terkait dengan kegiatan usaha debitur yang tidak melalui Bank DKI wajib dipindahbukukan maksimal H+2 ke Rekening debitur di Bank DKI.
    - c. Menyerahkan rekening koran bulanan debitur pada bank lain paling lambat setiap tanggal 15 bulan berikutnya.
    - d. Memberikan akses inquiry untuk system payment gateway pada website ancol.
    - e. Penempatan Dana Utama (Bank DKI minimal 90% dari total kas dan bank debitur)
    - f. Penggunaan CMS
    - g. Pembayaran payroll karyawan
    - h. KMG Karyawan
    - i. Memprioritaskan Bank DKI sebagai mitra apabila menyelenggarakan program-program khusus kepada *customer*.
    - j. Debitur bersedia melunasi pembayaran kewajiban kepada *vendor/supplier* sesuai dengan perjanjian yang berlaku.
  7. Memiliki ijin-ijin yang dipersyaratkan untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinyadan berkewajiban untuk memperpanjang atau memperbaharui ijin-ijin dalam hal telah habis masa belakunya serta menyerahkan *copy* perpanjangan ke Bank DKI.
  8. Memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika terdapat perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, permodalan dan nilai nominal saham.
  9. Senantiasa selalu menjaga kualitas kredit atas nama Perusahaan dan Pengurus Perusahaan.
4. *Submit a report on the realization of the number of monthly visitors, and the realization of monthly income no later than 30 calendar days after the current month.*
  5. *Maintain a maximum Debt to Equity Ratio of 2.5 times.*
  6. *In the framework of BUMD synergy, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk is willing to make Bank DKI the Main Debtor Bank including but not limited to:*
    - a. *Collecting banks from ticket receipts including sales through the website and e-commerce.*
    - b. *Collecting banks related to the debtor's business activities that do not go through Bank DKI must be book-transferred a maximum of H+2 to the debtor's account at Bank DKI.*
    - c. *Submit the debtor's monthly statement to another bank no later than the 15th of the following month.*
    - d. *Provide inquiry access for the payment gateway system on the ancol website.*
    - e. *Main Fund Placement (Bank DKI at least 90% of total cash and debtor bank)*
    - f. *Use of CMS*
    - g. *Employee payroll*
    - h. *KMG Employees*
    - i. *Prioritizing Bank DKI as a partner when organizing special programs for customers.*
    - j. *The debtor is willing to pay the payment obligations to the vendor/supplier in accordance with the applicable agreement.*
  7. *Have the required permits to carry out business activities properly and are obliged to extend or renew permits in the event that their validity period has expired and submit a copy of the extension to Bank DKI.*
  8. *Notify Bank DKI in writing, no later than 1 month from the date of the incident if there is a change in the Company's Articles of Association including changes in shareholders, directors, commissioners, capital and nominal value of shares.*
  9. *Always maintain credit quality on behalf of the Company and the Management of the Company.*

**Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah (Negative Covenants):**

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

1. Membayar/melunasi utang pemegang saham.

**Restrictions on Customer Actions (Negative Covenants):**

As long as the credit has not been paid off, the Company must notify Bank DKI in writing, no later than 1 month from the date of the incident if:

1. *Paying/paying off shareholder debt.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang sudah atau belum dijaminkan ke Bank DKI kepada pihak lain.
- Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank lain dan/atau lembaga lain.

Saldo utang bank pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp905.000 dan Rp600.000.

- Bind yourself as a debt guarantor or pledge the Company's assets that have or have not been pledged to Bank DKI to other parties.
- Obtain credit facilities or loans from other banks and/or other institutions.

The balance of bank loan as of December 31, 2021 and 2020, the amount is Rp905,000 and Rp600,000, respectively.

**23. Utang Obligasi**

**23. Bonds Payable**

	2021	2020	
Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021	731,000	--	Sustainable Bond II Jaya Ancol Phase II Year 2021
Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018	--	350,000	Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase II Year 2018
Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016	--	50,000	Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase I Year 2016
Biaya Emisi Obligasi	(4,152)	(1,806)	Bond Issuance Cost
Akumulasi Amortisasi	2,923	1,295	Accumulated Amortization
<b>Jumlah</b>	<b>729,771</b>	<b>399,489</b>	<b>Total</b>
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(515,674)	(399,489)	Less: Current Maturities
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>214,097</b>	<b>--</b>	<b>Long - Term Portion</b>

**Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021**

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

- Seri A senilai Rp516.000 dengan suku bunga 7,25% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 20 Februari 2022.
- Seri B senilai Rp149.600 dengan suku bunga 8,90% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2024.
- 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

**Jaya Ancol Sustainable Bonds II Phase II Year 2021**

On February 10, 2021, the Company has received an effective statement from the Service Authority Finance (OJK) for the issuance of Shelf Registration Bonds II Jaya Ancol Phase II 2021, namely:

- Series A worth Rp516,000 with an interest rate of 7.25% per annum, will mature on February 20, 2022.
- Series B worth Rp149,600 with an interest rate of 8.90% per annum, will mature on February 10, 2024.
- Series C worth Rp65,400 with an interest rate of 9.60% per annum, will mature on February 10, 2026.

The total funds received by the Company on February 10, 2021, from the issuance of the Shelf-Registered Bonds II Jaya Ancol Phase II 2021 amounted to Rp731,000. In accordance with the agreement with PT Bank Permata Tbk as the Trustee and the prospectus of the Company's bonds payable.

Bonds are offered at a value of 100% of the principal amount. Bond interest is paid quarterly. Shelf-Registered Bonds II Jaya Ancol Phase II 2021 received an idA (Single A) rating for bond issuance from PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). The rating differs slightly from the highest rating given and

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

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

**Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018**

Pada tanggal 18 Mei 2018, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 yaitu:

- Seri A senilai Rp350.000 dengan suku bunga 6,30% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 23 Mei 2019.
- Seri B senilai Rp350.000 dengan suku bunga 7,60% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 18 Mei 2021.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 18 Mei 2018, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 adalah sebesar Rp700.000. 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 I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 mendapatkan peringkat idAA- (*Double A Minus*) 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.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan rasio-rasio keuangan tertentu selama periode utang obligasi sebagai berikut:

- Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1
- Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2,5:1

Pada tanggal 4 Mei 2021, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebesar Rp350.000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*the obligor's ability to meet its long-term financial commitments on its debt securities, compared to other obligors in Indonesia, is very strong:*

- Comparison of Total Loans to Total Equity is not more than 2:1.*
- Comparison of Profit before Income Tax Expense and Depreciation and Amortization to Borrowing Interest Expense is not less than 2:1.*

**Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018**

*On May 18, 2018, the Company has received an effective statement form Chairman of the Indonesian Financial Services Authority (OJK) for the issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018 as follows:*

- A Series amounting to Rp350,000 with annual interest rate of 6.30%, will mature on May 23, 2019.*
- B Series amounting to Rp350,000 with annual interest rate of 7.60%, will mature on May 18, 2021.*

*Total funds received by the Company on May 18, 2018, from the issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018 was Rp700,000. Based on agreement with PT Bank Permata Tbk as Trustee and the Company's prospectus for bonds payable.*

*The bonds were offered at 100% of the principal amount. Bond interest is paid quarterly.*

*Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018 is rated "AA-" (Double A Minus) for the issuance of bonds by PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). The rating has a slight difference from the highest rating given and the obligor's ability to meet long-term financial commitments on the bonds, compared to other obligors in Indonesia is strong.*

*The Company is also required to maintain certain financial ratios during the bonds payable period as follows:*

- Ratio of Total Debt to Total Equity is not more than 2:1*
- Ratio of Earning Before Income Tax and Depreciation and Amortization to Interest Expenses is not less than 2.5:1*

*On May 4, 2021, the Company has paid the bonds amounting to Rp350,000.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Pada tanggal 20 September 2016, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 yaitu:

- a. Seri A senilai Rp250.000 dengan suku bunga 8,1% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 29 September 2019.
- b. Seri B senilai Rp50.000 dengan suku bunga 8,2% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 29 September 2021.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 29 September 2016, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 adalah sebesar Rp300.000. 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 I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 mendapatkan peringkat idAA- (*Double A Minus*) 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.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan rasio-rasio keuangan tertentu selama periode utang obligasi sebagai berikut:

- 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 2,5:1.

Pada tanggal 28 September 2021, Perusahaan telah melakukan pembayaran obligasi sebesar Rp50.000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I Year 2016**

On September 20, 2016, the Company has received an effective statement form Chairman of the Indonesian Financial Services Authority (OJK) for the issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I Year 2016 as follows:

- a. A Series amounting to Rp250,000 with annual interest rate of 8.1%, was due on September 29, 2019.
- b. B Series amounting to Rp50,000 with annual interest rate of 8.2%, will mature on September 29, 2021.

Total funds received by the Company on September 29, 2016, from the issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I Year 2016 was Rp300,000. Based on agreement with PT Bank Permata Tbk as Trustee and the Company's prospectus for bonds payable.

The bonds were offered at 100% of the principal amount. Bond interest is paid quarterly.

Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I Year 2016 is rated "AA-" (*Double A Minus*) for the issuance of bonds by PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). The rating has a slight difference from the highest rating given and the obligor's ability to meet long-term financial commitments on the bonds, compared to other obligors in Indonesia is strong.

The Company is also required to maintain certain financial ratios during the bonds payable period as follows:

- a. Ratio of Total Debt to Total Equity is not more than 2:1
- b. Ratio of Earning Before Income Tax and Depreciation and Amortization to Interest Expenses is not less than 2.5:1.

On September 28, 2021, the Company has paid the bonds payable amounting to Rp50,000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

**24. Unearned Revenues and  
 Customer Advances**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Pendapatan Diterima di Muka			<i>Unearned Revenues</i>
Sewa	244,075	260,228	<i>Rent</i>
Proyek Ancol Beach City	153,983	163,450	<i>Ancol Beach City Project</i>
Uang Titipan	36,932	17,028	<i>Customer Deposits</i>
Sponsor	15,125	10,746	<i>Sponsorship</i>
Lain-lain	9,227	6,858	<i>Others</i>
Sub Jumlah	<u>459,342</u>	<u>458,310</u>	<i>Subtotal</i>
Uang Muka Pelanggan			<i>Customer Advance from</i>
Penjualan Tanah dan Bangunan	207	433	<i>Sale of Land and Building</i>
Jumlah	459,549	458,743	<i>Total</i>
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	<u>(109,177)</u>	<u>(67,320)</u>	<i>Less : Current Portion</i>
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b><u>350,372</u></b>	<b><u>391,423</u></b>	<b><i>Long - Term Portion</i></b>

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

*Unearned rental revenues mainly represent land lease for the gas pipe development to the PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) and pipe gas distribution to the PT Pertamina Gas (PT Pertagas).*

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.

*Unearned revenue of Ancol Beach City Project based on The minutes of Hand over Transfer Music Stadium Building No. 021/DIRPJA/XII/2012 dated December 20, 2012 and July 31, 2013, the Company agreed to transfer the building to be operated by PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) for 25 (twenty five) years.*

**25. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya**

**25. Guarantee and Other Customer Deposits**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Jaminan Penyewa	6,566	6,696	<i>Tenant Deposits</i>
Jaminan Pengunjung	806	31	<i>Visitor Deposits</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>7,372</u></b>	<b><u>6,727</u></b>	<b><i>Total</i></b>

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

*Tenant Deposits received represents money paid by the tenants of PT TIJA as deposit on their businesses in Ancol area.*

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

*Visitor Deposits mainly consist of unrealized cash deposits from visitors of Putri Duyung Cottage.*

**26. Liabilitas Imbalan Kerja**

**26. Employee Benefit Liabilities**

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 620 dan 667 pada 31 Desember 2021 dan 2020. 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.

Group recorded employee benefits in accordance with the Group's rules and applicable regulations. The number of employees entitled to the employee benefits that are 620 and 667 employees in December 31, 2021 and 2020, respectively. Liabilities for employee benefits consist of post-employment benefit obligations in accordance labor law and other employee benefits liabilities in the form of benefits leave (long leaves) and long service award.

Program Imbalan Pasti

Pada tahun 2021 dan 2020, Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana masing-masing sebesar Rp13.291 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AXA Mandiri dan Rp12.133 pada DPLK BNI untuk kompensasi pesangon pegawai.

Defined Benefit Plan

On 2021 and 2020, the Company and PT TIJA placed amounted to Rp13,291 in the Pension Fund (DPLK) of Axa Mandiri and Rp12,133 in DPLK BNI for pension compensation plan, respectively.

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.

Other Long-Term Benefit

Other long-term benefit consists of:

- Long Service Award benefit, in the form of loyalty ringmade of 10 (ten) grams of gold. This benefit will be given to the employees who have completed 10 (ten) years of services continuously; and
- Grand Leaves (Long Leaves) benefit is a long leaves allowance amounted to 1 (one) monthly salary given to employees who have completed every 5 (five) multiple years of services.

Total liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

Total employee benefit liabilities at December 31, 2021 and 2020 were as follows:

	2021				
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	120,899	3,142	895	124,936	Present Value of Defined Benefit Obligation
Nilai Wajar Aset Program	(7,414)	--	--	(7,414)	Fair Value of Plan Assets
<b>Liabilitas Imbalan Kerja</b>	<b>113,485</b>	<b>3,142</b>	<b>895</b>	<b>117,522</b>	<b>Employment Benefits Liabilities</b>
	2020				
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	124,764	3,481	1,197	129,442	Present Value of Defined Benefit Obligation
Nilai Wajar Aset Program	(6,532)	--	--	(6,532)	Fair Value of Plan Assets
<b>Liabilitas Imbalan Kerja</b>	<b>118,232</b>	<b>3,481</b>	<b>1,197</b>	<b>122,910</b>	<b>Employment Benefits Liabilities</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Movements of net employment benefit liabilities in the statement of financial position is as follows:

2021					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Awal Periode	118,232	3,481	1,197	122,910	Net defined benefit liability at Beginning of Period
luran perusahaan yang dibayarkan	(8,600)	--	--	(8,600)	Contributions to plan made by the Company
Pembayaran imbalan oleh perusahaan (sesuai posisi yang dihitung)	(323)	(1,638)	(311)	(2,272)	Benefit paid by Company (excluding excess benefits paid)
Biaya yang diakui pada Laporan Laba/Rugi (Catatan 33)	15,428	1,299	9	16,736	Expense recognised in profit/loss statement (Note 33)
Pendapatan yang diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	(11,252)	--	--	(11,252)	Income recognised in Other Comprehensive Income
<b>Liabilitas Imbalan Pasti Neto Akhir Periode</b>	<b>113,485</b>	<b>3,142</b>	<b>895</b>	<b>117,522</b>	<b>Net defined benefit liability at Ending of Period</b>
2020					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Awal Periode	124,197	2,731	714	127,642	Net defined benefit liability at Beginning of Period
luran perusahaan yang dibayarkan	(3,000)	--	--	(3,000)	Contributions to plan made by the Company
Pembayaran imbalan oleh perusahaan (sesuai posisi yang dihitung)	(493)	(370)	--	(863)	Benefit paid by Company (excluding excess benefits paid)
Biaya yang diakui pada Laporan Laba/Rugi (Catatan 33)	18,101	1,120	483	19,704	Expense recognised in profit/loss statement (Note 33)
Pendapatan yang diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	(20,565)	--	--	(20,565)	Income recognised in Other Comprehensive Income
Kelebihan Pembayaran Imbalan oleh Perusahaan	(8)	--	--	(8)	Excess benefits paid by Company
<b>Liabilitas Imbalan Pasti Neto Akhir Periode</b>	<b>118,232</b>	<b>3,481</b>	<b>1,197</b>	<b>122,910</b>	<b>Net defined benefit liability at Ending of Period</b>

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Movements of present value of defined benefit liabilities are as follows:

2021					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti pada awal periode	124,764	3,481	1,197	129,442	Present Value of Defined Benefit Obligation at beginning of period
Pembayaran imbalan oleh perusahaan (sesuai posisi yang dihitung)	(323)	(1,638)	(311)	(2,272)	Benefit paid by Company (excluding excess benefits paid)
Biaya jasa kini	7,794	1,189	191	9,174	Current Service Cost
Biaya Bunga Atas Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	8,019	175	67	8,261	Interest cost on Present Value of Defined Benefit Obligation
Pembayaran Imbalan dari Aset Program	(8,246)	--	--	(8,246)	Benefit Payment from Plan Assets
Penyesuaian liabilitas akibat pengakuan masa kerja lalu	71	--	--	71	Liability assumed due to recognition of past services
Pengukuran Kembali atas Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	(11,180)	(65)	(249)	(11,494)	Remeasurements of Present Value of Defined Benefit Obligation
<b>Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti pada akhir periode</b>	<b>120,899</b>	<b>3,142</b>	<b>895</b>	<b>124,936</b>	<b>Present Value of Defined Benefit Obligation at ending of period</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2020					
Program	Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti pada awal periode	131,282	2,731	714	134,727	<i>Present Value of Defined Benefit Obligation at beginning of period</i>
Pembayaran imbalan oleh perusahaan (sesuai posisi yang dihitung)	(493)	(370)	--	(863)	<i>Benefit paid by Company (excluding excess benefits paid)</i>
Biaya jasa kini	8,207	1,339	177	9,723	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga Atas					<i>Interest cost on</i>
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	10,000	194	56	10,250	<i>Present Value of Defined Benefit Obligation</i>
Pembayaran Imbalan dari Aset Program	(4,035)	--	--	(4,035)	<i>Benefit Payment from Plan Assets</i>
Penyesuaian liabilitas akibat pengakuan masa kerja lalu	404	(413)	250	241	<i>Liability assumed due to recognition of past services</i>
Pengukuran Kembali atas Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	(20,601)	--	--	(20,601)	<i>Remeasurements of Present Value of Defined Benefit Obligation</i>
<b>Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti pada akhir periode</b>	<b>124,764</b>	<b>3,481</b>	<b>1,197</b>	<b>129,442</b>	<b><i>Present Value of Defined Benefit Obligation at ending of period</i></b>

Mutasi nilai wajar aset program adalah sebagai berikut: *Movements in the fair value of plan assets are as follows:*

2021					
Program	Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Wajar Aset Program pada Awal Tahun	6,532	--	--	6,532	<i>Fair Value of Plan Assets at Beginning of Year</i>
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	8,600	--	--	8,600	<i>Employer's Contributions During Year</i>
Imbal Hasil Aset Program	72	--	--	72	<i>Return on Plan Assets</i>
Pendapatan Bunga atas Aset Program	456	--	--	456	<i>Interest Income on Plan Assets</i>
Pembayaran imbalan dari Aset Program	(8,246)	--	--	(8,246)	<i>Benefits payment from plan assets</i>
<b>Nilai Wajar Aset Program pada Akhir Tahun</b>	<b>7,414</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>7,414</b>	<b><i>Fair Value of Plan Assets at End of Year</i></b>

2020					
Program	Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Wajar Aset Program pada Awal Tahun	7,085	--	--	7,085	<i>Fair Value of Plan Assets at Beginning of Year</i>
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	3,000	--	--	3,000	<i>Employer's Contributions During Year</i>
Imbal Hasil Aset Program	(36)	--	--	(36)	<i>Return on Plan Assets</i>
Pendapatan Bunga atas Aset Program	518	--	--	518	<i>Interest Income on Plan Assets</i>
Pembayaran imbalan dari Aset Program	(4,035)	--	--	(4,035)	<i>Benefits payment from plan assets</i>
<b>Nilai Wajar Aset Program pada Akhir Tahun</b>	<b>6,532</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>6,532</b>	<b><i>Fair Value of Plan Assets at End of Year</i></b>



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

*Details of employment benefits expense recognized in the profit or loss are as follows:*

2021					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Biaya jasa kini	7,794	1,189	191	9,174	Current Service Cost
Biaya Bunga Atas	8,019	175	67	8,261	Interest cost on
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti					Present Value of Defined Benefit Obligation
Pendapatan Bunga atas Aset Program	(456)	--	--	(456)	Interest Income on Plan Assets
Penyesuaian liabilitas akibat pengakuan masa kerja lalu	71	--	--	71	Liability assumed due to recognition of past services
Pengakuan Keuntungan Aktuarial	--	(65)	(249)	(314)	Recognition of Actuarial Gain
<b>Beban Imbalan Kerja</b>	<b>15,428</b>	<b>1,299</b>	<b>9</b>	<b>16,736</b>	<b>Employment Benefits Expense</b>
2020					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Biaya Jasa Kini	8,207	1,339	177	9,723	Current Service Cost
Biaya Bunga Atas					Interest cost on
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	10,000	194	56	10,250	Present Value of Defined Benefit Obligation
Pendapatan Bunga atas Aset Program	(518)	--	--	(518)	Interest Income on Plan Assets
Kelebihan Pembayaran Imbalan oleh Perusahaan	8	--	--	8	Excess benefits paid by Company
Penyesuaian liabilitas akibat pengakuan masa kerja lalu	404	(413)	250	241	Liability assumed due to recognition of past services
<b>Beban Imbalan Kerja</b>	<b>18,101</b>	<b>1,120</b>	<b>483</b>	<b>19,704</b>	<b>Employment Benefits Expense</b>

Pengukuran kembali dari liabilitas (aset) yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

*Remeasurement of liabilities (assets) recognized in other comprehensive income are as follows:*

2021					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Keuntungan Kewajiban - Perubahan Asumsi keuangan	(11,180)	--	--	(11,180)	Gains Liabilities - Changes in Financial Assumptions
Kerugian Kewajiban - Penyesuaian Jasa Lalu	--	--	--	--	Losses Liabilities - Adjustment of Past Service
Penghasilan Komprehensif Lain Imbal hasil atas aset program (tidak termasuk pendapatan bunga)	(11,180)	--	--	(11,180)	Other Comprehensive Income Return on plan assets (excluding interest income)
Kerugian Komprehensif Lain	(11,252)	--	--	(11,252)	Other Comprehensive Loss
Pajak Penghasilan Terkait	960	--	--	960	Related Income Tax
<b>Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak</b>	<b>(10,292)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(10,292)</b>	<b>Total Other Comprehensive Income after Tax</b>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2020			
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total
(Keuntungan) Kerugian Kewajiban - Perubahan Asumsi keuangan	(20,601)	--	(20,601)
Kerugian Kewajiban - Penyesuaian Jasa Lalu	--	--	--
Penghasilan komprehensif lainnya Imbal hasil atas aset program (tidak termasuk pendapatan bunga)	(20,601)	--	(20,601)
	36	--	36
Kerugian Komprehensif Lain	(20,565)	--	(20,565)
Pajak Penghasilan Terkait	3,115	--	3,115
<b>Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak</b>	<b>(17,450)</b>	<b>--</b>	<b>(17,450)</b>

(Gains) Losses Liabilities -  
Changes in  
Financial Assumptions  
Losses Liabilities -  
Adjustment of Past Service  
Other Comprehensive Income  
Return on plan assets  
(excluding interest income)  
Other Comprehensive Loss  
Related Income Tax  
**Total Other  
Comprehensive Income  
after Tax**

Mutasi Penghasilan Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

Movements of Other Comprehensive Income are as follows:

2021			
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Tahun	50,240	--	50,240
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	(11,252)	--	(11,252)
<b>Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun</b>	<b>38,988</b>	<b>--</b>	<b>38,988</b>
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	8,577	--	8,577
<b>Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun Setelah Pajak</b>	<b>47,565</b>	<b>--</b>	<b>47,565</b>

  

2020			
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Tahun	70,806	--	70,806
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	(20,565)	--	(20,565)
<b>Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun</b>	<b>50,241</b>	<b>--</b>	<b>50,241</b>
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	(3,930)	--	(3,930)
<b>Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun Setelah Pajak</b>	<b>46,311</b>	<b>--</b>	<b>46,311</b>

Other Comprehensive  
Income - Beginning of Year  
Other Comprehensive  
Income - Current Year  
**Other Comprehensive  
Income - End of Year**  
Accumulated of  
Related Income Tax  
**Other Comprehensive  
Income - End of Year  
after Tax**

Other Comprehensive  
Income - Beginning of Year  
Other Comprehensive  
Income - Current Year  
**Income Comprehensive  
Loss - End of Year**  
Accumulated of  
Related Income Tax  
**Other Comprehensive  
Income - End of Year  
after Tax**

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2021 dan 2020 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh Kantor Konsultan Aktuarial Steven & Mourits dan PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 14 Februari 2022 dan 18 Maret 2021 menggunakan asumsi sebagai berikut:

Balance of employment benefits liability and other remuneration as of December 31, 2021 and 2020 are based on actuarial calculations by Actuarial Consulting Office Steven & Mourits and PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, an independent actuary, each in its report dated February 14, 2022 and March 18, 2021 using the following assumptions:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**2021 dan/ and 2020**

Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia IV Tahun 2019/ Based on Table of Indonesian Mortality IV Year 2019	Mortality Rate
Umur Pensiun Normal	55 Tahun/ Years	Normal Pension Age
Tingkat Cacat	10% per tahun/ per annum	Disability Rate
Kenaikan Gaji	6% per tahun/ per annum 7% per tahun/ per annum	Salary Increment
Tingkat Diskonto	6.90% - 7,40% (2020: 6.55% - 6.95%)	Discount Rate
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 Tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 55 tahun/ 1% on age 20 years and declining linearly until age 55 years	Future Pension Increment Rate

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

*Defined benefit liability program provides the Group's exposure to the actuarial risk as the risk of interest rate risk and the risk of salary.*

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.

Investment Risk

*The present value of the defined benefit health care plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a plan deficit.*

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.

Interest Rate Risk

*The present value of the defined benefit obligation is calculated using a discount rate determined by reference to the yield definite results of high-quality corporate bonds. Lower interest rates would increase the liability bond 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.

Salary Risk

*The present value of the defined benefit obligation is calculated by reference to the salary of the future program participants. Thus, the salary increase program participants will increase the liabilities of the program.*

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

*Significant actuarial assumptions to determine the defined benefit obligation is a discount rate and expected salary increases. Sensitivity analysis below is determined based on the respective changes in the assumptions which may occur at the end of the reporting period, with all other assumptions constant.*

Analisis Sensitivitas:

Sensitivity Analysis:

	2021		2020		
	Entitas Induk/ Parent	Entitas Anak/ Subsidiaries	Entitas Induk/ Parent	Entitas Anak/ Subsidiaries	
<b>Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti Akhir Periode</b>					<b>Present Value of Defined Benefit Obligations End of Period</b>
Tingkat Diskonto + 1%	67,461	48,466	69,267	45,003	Rate + 1%
Tingkat Diskonto - 1%	76,616	58,412	79,297	55,600	Rate - 1%
Tingkat Kenaikan Gaji + 1%	77,117	58,936	78,569	55,288	Salary Increase + 1%
Tingkat Kenaikan Gaji - 1%	66,989	48,001	69,822	45,196	Salary Increase - 1%

**27. Modal Saham**

**27. Share Capital**

Nama Pemegang Saham	2021 dan/ and 2020			Name of Shareholders
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-in Capital Rp	
Pemerintah DKI Jakarta				Government of DKI Jakarta
Saham Seri A	1	0.0000001%	0.00050	Series A Share
Saham Seri C	1,151,999,998	71.9999999%	288,000	Series C Share
Sub Jumlah	1,151,999,999	72.0000000%	288,000	Sub Total
PT Pembangunan Jaya				PT Pembangunan Jaya
Saham Seri B	1	0.0000001%	0.00050	Series B Share
Saham Seri C	288,099,998	18.0099999%	72,025	Series C Share
Sub Jumlah	288,099,999	18.0100000%	72,025	Sub Total
Masyarakat - (masing-masing di bawah 5%, Saham Seri C)	159,900,000	9.9900000%	39,975	Public - (each below 5%, Series C Shares)
<b>Jumlah</b>	<b>1,599,999,998</b>	<b>100.0000000%</b>	<b>400,000</b>	<b>Total</b>

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

*The Company issued series A, B, and C shares as described below:*

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).

1. Series A Share

*This represents share that gives special right to the Government of DKI to appoint maximum of 2 directors and 4 commissioners (including 1 president commissioner). The appointment is to be made at the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS).*

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.

2. Series B Share

*This represents share that gives special right to PT Pembangunan Jaya to appoint president director and maximum of 2 directors and 1 commissioner. The appointment is to be made at the AGMS.*

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 di atas.

3. Series C Share

*This represents share that has the same rights as series A and B shares, except for the special rights held by series A and B shares as explained above.*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**28. Tambahan Modal Disetor**

**28. Additional Paid in Capital**

	2021	2020	
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penawaran Umum Tahun 2004:			<i>Issuance of 80.000.000 Shares through the Initial Public Offering in 2004:</i>
Agio Saham	42,000	42,000	<i>Share Premium</i>
Biaya Emisi Saham	(5,291)	(5,291)	<i>Shares Issuance Cost</i>
Tambahan Modal Disetor dari Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (Catatan 8)	3,695	3,695	<i>Additional Paid in Capital of Differences between Assets and Liabilities of Tax Amnesty (Note 8)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>40,404</b>	<b>40,404</b>	<b>Total</b>

**29. Kepentingan Nonpengendali**

**29. Non-controlling Interest**

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

*This account represents non-controlling interest in net assets and net income of Subsidiaries as follows:*

	2021				
	Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Nilai Tercatat Awal Tahun/ <i>Beginning Balance</i>	Bagian Rugi Kprehensif Tahun Berjalan/ <i>Equity in Comprehensive Loss for the Year</i>	Pembayaran Dividen/ <i>Dividend Payment</i>	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ <i>Ending Balance</i>
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	3.10%	633	(317)	--	316
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	12,323	(688)	--	11,635
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	7,832	(340)	(2,880)	4,612
<b>Jumlah/Total</b>		<b>20,788</b>	<b>(1,345)</b>	<b>(2,880)</b>	<b>16,563</b>

  

	2020				
	Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Nilai Tercatat Awal Tahun/ <i>Beginning Balance</i>	Bagian Rugi Kprehensif Tahun Berjalan/ <i>Equity in Comprehensive Loss for the Year</i>	Penerapan PSAK 71 pada Laba Ditahan/ <i>Adoption of PSAK 71 Affected in Retained Earnings</i>	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ <i>Ending Balance</i>
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	3.10%	969	(315)	(21)	633
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	12,591	(153)	(115)	12,323
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	8,360	(528)	--	7,832
<b>Jumlah/Total</b>		<b>21,920</b>	<b>(996)</b>	<b>(136)</b>	<b>20,788</b>

Berdasarkan Akta No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham PT Jaya Ancol Pratama Tol menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2020 untuk PT Jaya Konstruksi Pratama Tol sebesar Rp2.880.

*Based on Deed No. 26 dated May 7, 2021 from Notary Aulia Taufani, S.H., regarding the statement of the decision of the shareholders of PT Jaya Ancol Pratama Tol to approve the distribution of dividends for the 2020 financial year for PT Jaya Konstruksi Pratama Tol amounting to Rp2,880.*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**30. Pendapatan Usaha**

**30. Revenues**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Pendapatan Real Estat</b>			<b>Real Estate Revenues</b>
Tanah dan Bangunan	--	6,393	Land and Building
<b>Pendapatan Tiket</b>			<b>Ticket Revenues</b>
Wahana Wisata	127,540	169,450	Amusements Park
Pintu Gerbang	90,199	70,353	Gate
Sub Jumlah	<u>217,739</u>	<u>239,803</u>	Sub Total
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>			<b>Hotel and Restaurant Revenues</b>
Restoran	22,308	24,016	Restaurant
Kamar	17,201	11,628	Room
Sub Jumlah	<u>39,509</u>	<u>35,644</u>	Sub Total
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>			<b>Other Revenues</b>
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	55,144	50,484	Building, Outlet, and Land Rental
Sponsor	32,104	35,218	Sponsorship
Pengelolaan Perumahan	28,238	25,992	Real Estate Management
Barang Dagangan	7,677	9,324	Merchandise
Uang Sandar dan Luran	5,736	7,868	Port Fees
Loker dan Permainan	2,795	1,406	Locker and Games
Logistik Acara	1,720	1,608	Event Logistics
Bagi Hasil	31	456	Profit Sharing
Lain-lain	726	945	Others
Sub Jumlah	<u>134,171</u>	<u>133,301</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b><u>391,419</u></b>	<b><u>415,141</u></b>	<b>Total</b>
Dikurangi:			Less:
Potongan Penjualan	(2,077)	(961)	Sales Discount
<b>Bersih</b>	<b><u>389,342</u></b>	<b><u>414,180</u></b>	<b>Net</b>

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

**31. Cost of Revenues and Direct Costs**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>			<b>Cost of Revenues</b>
Barang Dagangan	11,535	19,040	Merchandise
Tanah dan Bangunan	--	4,644	Land and Building
Sub Jumlah	<u>11,535</u>	<u>23,684</u>	Sub Total
<b>Beban Langsung</b>			<b>Direct Costs</b>
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17, dan 18)	111,075	89,882	Depreciation and Amortization (Notes 15, 16, 17 and 18)
Gaji dan Upah	65,040	69,530	Salaries and Wages
Sub Kontrak Tenaga Kerja	32,254	59,135	Subcontract Employees
Telepon, Listrik, dan Air	24,319	34,471	Telephone, Electricity, and Water
Pajak Hiburan	21,752	23,975	Entertainment Tax
Pemeliharaan	15,561	33,626	Maintenance
Sewa Lahan	2,282	4,412	Land Rental
Alat Kerja dan Operasi	1,847	9,809	Work Supplies and Operation

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Penyelenggaraan Pertunjukan	1,114	5,873	Show Management
Perjalanan dan Survei	845	2,507	Travel and Survey
Kantor Unit	794	2,845	Office Unit
Makanan dan Minuman	568	879	Foods and Beverages
Logistik dan Acara	129	983	Event and Logistics
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	333	2,559	Others (each below Rp1 billion)
Sub Jumlah	<u>277,913</u>	<u>340,486</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b><u>289,448</u></b>	<b><u>364,170</u></b>	<b>Total</b>

**32. Penghasilan Lainnya**

**32. Other Income**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Pemulihan atas Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	10,282	178	Recovery of Allowance of Impairment Losses
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	9,466	9,466	Amortization of Unearned Revenue of Ancol Beach City
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	4,884	4,958	Others (each below Rp500 million)
<b>Jumlah</b>	<b><u>24,632</u></b>	<b><u>14,602</u></b>	<b>Total</b>

**33. Beban Penjualan dan Umum  
dan Administrasi**

**33. Selling and General  
and Administrative Expenses**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Beban Penjualan</b>			<b>Selling Expenses</b>
Promosi dan Penjualan	9,102	11,918	Promotions and Sales
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>			<b>General and Administrative Expenses</b>
Gaji dan Upah	76,946	80,829	Salaries and Wages
Pajak Bumi dan Bangunan	67,969	67,415	Land and Building Tax
Imbalan Kerja (Catatan 26)	16,736	19,704	Employee Benefit (Note 26)
Pemeliharaan	7,646	6,333	Maintenance
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17, dan 18)	6,669	6,385	Depreciation and Amortization (Notes 15, 16, 17, and 18)
Asuransi	5,567	5,186	Insurance
Jasa Profesional	5,498	6,122	Professional Fees
Humas dan Jamuan Tamu	4,051	6,798	Entertainment
Telepon, Listrik dan Air	1,386	1,647	Telephone, Electricity and Water
Transportasi dan Perjalanan Dinas	441	796	Transportation and Travel
Kantor	418	2,540	Office
Pendidikan dan Pelatihan	278	2,344	Education and Training
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	334	617	Others (each below Rp1 billion)
Sub Jumlah	<u>193,939</u>	<u>206,716</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b><u>203,041</u></b>	<b><u>218,634</u></b>	<b>Total</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
 For the Years Ended  
 December 31, 2021 and 2020  
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**34. Beban Lain-lain**

**34. Other Expenses**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Penurunan Nilai Aset			<i>Impairment of Construction</i>
Dalam Penyelesaian (Catatan 16)	28,710	--	<i>in Progress (Note 16)</i>
Penyisihan Kerugian Penurunan			<i>Allowance for Impairment Losses</i>
Nilai Piutang Usaha (Catatan 4)	18,035	9,216	<i>of Accounts Receivables (Note 4)</i>
Koreksi Pajak Final	5,685	1,637	<i>Final Tax Correction</i>
Biaya Provisi (Catatan 21)	1,805	82,330	<i>Provision Expense (Note 21)</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	6,340	42,728	<i>Others (each below Rp1 billion)</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>60,575</u></b>	<b><u>135,911</u></b>	<b>Total</b>

**35. Beban Keuangan**

**35. Financial Charges**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Bunga Obligasi	64,039	41,845	<i>Bonds Interest</i>
Bunga Bank	30,665	33,550	<i>Bank Interest</i>
Bunga Liabilitas Sewa	7,436	7,822	<i>Lease Liability Interest</i>
Amortisasi Biaya Emisi	3,903	1,853	<i>Amortization of Issuance Costs</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>106,043</u></b>	<b><u>85,070</u></b>	<b>Total</b>

**36. Laba per Saham Dasar**

**36. Basic Earnings per Share**

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

*Data used for calculation of basic earnings per share are as follows:*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Rugi Tahun Berjalan yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(275,021)	(392,838)	<i>Loss for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity</i>
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.ab)	1,599,999,998	1,599,999,998	<i>Weighted Average Number of Common Shares Outstanding (Note 2.ab)</i>
Rugi per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	(172)	(246)	<i>Loss per Share (Full of Rupiah)</i>

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

*The Company does not have the effect with dilutive potential ordinary shares, accordingly there is no impact on the calculation of diluted earnings per shares.*

**37. Dividen dan Cadangan Umum**

**37. Dividend and General Reserves**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 30 Agustus 2021 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 75 tanggal 30 Agustus 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., Perusahaan tidak menyetor cadangan ataupun membagikan dividen kepada para pemegang saham, sehingga tidak terdapat agenda persetujuan penggunaan laba.

*In the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on August 30, 2021 as stated in the Deed No. 75 dated August 30, 2021 from Notary Aulia Taufani, S.H., The company does not set aside reserves or distribute dividends to shareholders, so there is no agenda for approval of the use of profits.*



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 24 Agustus 2020 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 87 tanggal 24 Agustus 2020 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui untuk tidak melakukan pembagian dividen untuk tahun buku 2019 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp2.304. Saldo laba ditentukan penggunaannya pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp40.916.

*Based on the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on August 24, 2020 as stated in Deed No. 87 dated August 24, 2020 by Notary Aulia Taufani, S.H., the shareholders agreed not to distribute dividends for the 2019 financial year and set a general reserve of Rp2,304. The use of retained earnings as of December 31, 2020 is Rp40,916.*

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

*The payment schedule and procedures for payment of dividends were given to the management in accordance with the prevailing laws and regulation.*

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

**38. Nature of Transactions and Relationship with Related Parties**

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Relationship with Related Parties

<b>Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties</b>	<b>Sifat Hubungan/ Nature of Relationship</b>	<b>Jenis Transaksi/ Types of Transaction</b>
Pemerintah Daerah DKI Jakarta (Pemda DKI) PT Bank DKI (Bank DKI)	Pemegang Saham/ <i>Shareholders</i> Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, Pemda DKI</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i> Penyimpanan Uang dan Pinjaman <i>Bank/Money Deposit and Bank Loan</i>
PT Jaya Bowling Indonesia	Investasi Jangka Panjang/ <i>Long-Term Investment</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i>
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i>
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i>
PT Jakarta Akses Tol Priok	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i>
PT Jaya Kuliner Lestari	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i>
PT Jaya Teknik Indonesia	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Membeli Jasa Instalasi Peralatan/ <i>Purchase of Equipment Installation Services</i>
PT Jaya Gas Indonesia	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, Pemda DKI</i>	Pengadaan Bahan Bakar Elipiji untuk Putri Duyung Ancol/ <i>Procurement of Fuel for Putri Duyung Ancol</i>
PT Arkonin	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Penagihan Jasa Konstruksi/ <i>Billing of Construction Services</i>
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Membeli Barang Jadi dan Membeli Jasa Instalasi/ <i>Purchase finished goods and obtain installation services</i>
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Membeli Jasa Instalasi dan Jasa Konstruksi/ <i>Purchase of Installation Services and Construction</i>
KSO Pembangunan Jaya Property	Kerjasama Ventura Bersama Perusahaan dengan PT Jaya Real Property/ <i>Joint Venture Cooperation between the Company and PT Jaya Real Property</i>	Komitmen Kerja sama untuk Proyek Property/ <i>Commitment of Cooperating for Property Project</i>
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan/ <i>The Company Activities Controller</i>	Tantiem dan Bonus/ <i>Tantiem and Bonus</i>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Balances and transactions with Related Parties are as follows:

	2021 Rp	2020 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban/ Percentage to Total Assets, Liabilities, Revenue and Expenses	
			2021 %	2020 %
<b>Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalent (Catatan/ Note 3)</b>				
Bank/ Cash in Bank				
PT Bank DKI	532,444	13,376	0.12	0.00
Deposito Berjangka/ Time Deposits				
PT Bank DKI	276,400	286,800	0.06	0.07
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>808,844</b>	<b>300,176</b>	<b>0.18</b>	<b>0.07</b>
<b>Piutang Usaha/ Accounts Receivable (Catatan/ Note 4)</b>				
PT Bank DKI	95	450	0.00	0.00
PT Jaya Kuliner Lestari	126	112	0.00	0.00
<b>Sub Jumlah/ Sub Total</b>	<b>221</b>	<b>562</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Utang Bank/ Bank Loan Jangka Pendek/ Short Term (Catatan/ Note 23.a)</b>				
PT Bank DKI	--	600,000	--	0.26
<b>Jangka Panjang/ Long Term (Catatan/ Note 23.b)</b>				
PT Bank DKI	900,776	--	0.31	--
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>900,776</b>	<b>600,000</b>	<b>0.31</b>	<b>0.26</b>
<b>Utang Usaha/ Accounts Payable (Catatan/ Note 19)</b>				
PT Arkonin	764	764	0.00	0.00
PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator	--	4	--	0.00
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>764</b>	<b>768</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Utang Lain-lain/ Others Payable (Catatan/ Note 20)</b>				
PT Jaya Beton Indonesia	1,426	838	0.00	0.00
PT Jaya Teknik Indonesia	23	80	0.00	0.00
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1,449</b>	<b>918</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Pendapatan/ Revenue (Catatan/ Note 30)</b>				
PT Bank DKI	739	672	0.00	0.00

Transaksi dengan pihak berelasi terutama merupakan pengadaan atau penyediaan jasa subkontraktor/suppliers. 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.

Transactions with related parties are primarily related to procurement or provision of services of subcontractors/suppliers. Procurement is organized by the Company by conducting tender with participants from third parties and related parties already listed in the Company's list of partners. Procurement mechanism are performed in accordance with the procurement standards set by the Company.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris Perusahaan pada tahun 2021 dan 2020, masing-masing sebesar Rp2.722 dan Rp2.427.

Total of short-term remuneration received by Board of Commissioners of the Company in 2021 and 2020 are amounted to Rp2,722 and Rp2,427, respectively.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi Perusahaan pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp8.873 dan Rp10.208.

Total of short-term remuneration received by Directors of the Company in 2021 and 2020 are amounted to Rp8,873 and Rp10,208, respectively.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

All transactions with related parties have been disclosed in this note.

**39. Segmen Operasi**

**39. Operating Segment**

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

For management reporting purposes, operating segment is currently divided according to business activities: tourism, real estate, and trading and services. The segments are used as basis for the information of operating segment.

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

The business segment consists of:

Pariwisata	Mengelola kawasan wisata, pertunjukan keliling dan penginapan wisata/ <i>Managing of tourist area, travel show and lodging.</i>	Tourism
Real Estat	Pembangunan, penjualan dan penyewaan properti/ <i>Development, sale and rental of property.</i>	Real Estate
Perdagangan dan Jasa	Penjualan barang dagangan, jasa sarana transportasi laut dan pengelolaan restoran dan air bersih/ <i>Souvenirs trading, marine transportation services and restaurant management and water supply.</i>	Trading and Services

Berikut ini adalah informasi berdasarkan segmen operasi:

Segment information based on operating segments are presented below:

	2021				Jumlah/ Total	
	Pariwisata/ Tourism	Real Estat/ Real Estate	Perdagangan dan Jasa/ Trading and Services	Eliminasi/ Elimination		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	246,497	73,633	80,250	(11,038)	389,342	Revenue from External Customers
Hasil						Result
Hasil Segmen	19,206	38,263	61,457	13,144	132,071	Segment Result
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(421,519)	Unallocated Direct Cost
<b>Laba Bruto</b>					<b>99,894</b>	<b>Gross Profit</b>
Penghasilan Bunga					16,096	Interest Income
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					103	Gain on Disposal of Fixed Assets - Net
Penghasilan Lainnya					24,632	Other Income
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					(6)	Loss on Foreign Exchange - Net
Beban Penjualan					(9,102)	Selling Expense
Beban Umum dan Administrasi					(193,939)	General and Administrative Expenses
Beban Lain-lain					(60,575)	Other Expenses
<b>Jumlah Beban Usaha</b>					<b>(222,791)</b>	<b>Total Operating Expenses</b>
Rugi Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					(122,897)	Loss Before Tax and Financial Charges



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2020				Jumlah/ Total	
	Pariwisata/ Tourism	Real Estat/ Real Estate	Perdagangan dan Jasa/ Trading and Services	Eliminasi/ Elimination		
	Rp	Rp	Rp	Rp		
Beban Pajak Final					(7,111)	Final Tax Expense
Beban Keuangan					(85,069)	Financial Charges
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(1,239)	Equity in Net Losses from Investment on Joint Venture
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(4,974)	Equity in Net Losses from Associates
<b>Rugi Sebelum Pajak</b>					<b>(374,573)</b>	<b>Loss Before Tax</b>
Beban Pajak Penghasilan					(19,292)	Income Tax Expense
<b>Rugi Bersih Tahun Berjalan</b>					<b>(393,865)</b>	<b>Net Losses for The Year</b>
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					17,456	Other Comprehensive Losses After Taxes
<b>Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan</b>					<b>(376,409)</b>	<b>Total Comprehensive Losses for the Year</b>
Kepentingan Non Pengendali					996	Non-controlling Interests
<b>Aset</b>						<b>Assets</b>
Aset Segmen	1,521,984	1,144,775	229,010	(1,909,321)	986,448	Segment Assets
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3,056,171	Unallocated Assets
<b>Total Aset</b>					<b>4,042,619</b>	<b>Total Assets</b>
<b>Liabilitas</b>						<b>Liabilities</b>
Liabilitas Segmen	158,991	433,476	76,353	(108,646)	560,174	Segment Liabilities
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1,720,659	Unallocated Liabilities
<b>Total Liabilitas</b>					<b>2,280,833</b>	<b>Total Liabilities</b>
Pengeluaran Modal					199,889	Capital Expenditures
Penyusutan dan Amortisasi					92,306	Depreciation and Amortization
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					18,101	Non-cash Expenses Other than Unallocated Depreciation and Amortization

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

The Group operations are located in one area in Ancol, North Jakarta, thus the geographical segment disclosure is not relevant.

**40. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya**

**40. Agreements and Other Significant Information**

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<sup>2</sup> 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:

a. Based on the decision letter of the North Jakarta Mayor, as Head of Land Provision (P2T) Development Implementation for the Public Zone of North Jakarta No. 02/PPT/JU/111/95 dated March 16, 1995, the land owned by the Company included in HPL No.1 with total area of 143,574 sqm will be used for toll road and has replacement value of Rp92,842. The difference in value between the Mayor's decision and the value to be received by the Company amounted to Rp16,582 has not been recorded by the Company as income, because the management believes that:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 m<sup>2</sup>. 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 bruto setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1. *In formal jurisdiction, the balance due could not been recognized as the Company's accounts receivable since the valuation of the compensation was made only by Committee on Land Acquisition for public use Tol Pluit – Cilincing Road (Harbour Road) North Jakarta. No further agreement was made regarding the compensation that involves the Company as a legal entity. Thus, there is no ground for the Company to recognize the compensation balance due as its accounts receivable or income;*
2. *Ditjen Binamarga with its letter No.T.10.100.06.06/729 dated September 22, 1999, addressed to the Governor of DKI Jakarta has proposed to settle the remaining amount due without any compensation based on the following:*
  - *The financial condition of the Country and Limited National Budget (APBN) which tends to be limited, and*
  - *The public facilities built on the Company's land provide significant benefits to the Company's development project.*

*Based on the Company's letter No. 048/DIR-PJA/II/2002 dated February 5, 2002 to the Ministry of Housing and Land Development, the Company has requested for the payment of the compensation due. As of the report date, the arrangement is still in progress.*

- b. *On August 10, 2004, the Company entered into a cooperation agreement with PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) to build, transfer and operate the rights of a music stadium in the Company's land that covers 39,000 sqm. PBCS has the right to operate the project for 25 years. Upon the expiration of the agreement, PBCS will return the operating to the Company. PBCS has the option to extend the operating rights up to a maximum of 25 years by written consent. Under the cooperation agreement, the Company has the right to receive 5% of long-term rent and 6% of short-term rent of annually gross revenue portion. If PBCS delay the transfer of the revenue sharing then it is subject to the late charge in which the amount is based on the average interest rate of 1 (one) year time deposit from 3 (three) prominent Government Banks.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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
- Apabila harga pasar sewa rata-rata tidak terpenuhi maka berlaku 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 30 Juni 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 30 Juni 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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*On April 26, 2007, through Notarial Deed No. 208 of Sutjipto S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company has given approval to PBCS to replace the cooperation with PT Wahana Agung Indonesia (WAI), as PBCS's affiliated company, which is valid since the signing date of replacement agreement.*

*The agreed revenue sharing based on the agreement are as follows:*

- *Revenue generated from third party long-term rent amounted to 5% (five percent) of gross revenue;*
- *Revenue generated from third party short-term rent amounted to 6% (six percent) of gross revenue, and*
- *If the average of rental market price is not achieved then apply to pay the minimum payment to the Company amounted to Rp3,250 on the first year of operation and for the next year with the minimum increase of 5% (five percent) per year based on the first year payment received.*

*In relation to the slowing down of the physical development that delays the overall operation of the project, the Company being in good faith, WAI and PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) agreed to make a Transfer Agreement on the Cooperation Development, Transfer and Operations of Music Stadium from WAI to WAIP as stated in agreement dated August 28, 2009. Then the project will be conducted by WAIP and will be completed on November 30, 2010 for north side and June 30, 2011 for south side project. On August 29, 2011, an addendum I (first) was made on the north side related to the completion of the project which was originally dated November 30, 2010 to August 29, 2011 and from June 30, 2011 to December 29, 2011 to the south side. On December 18, 2012 the addendum II (Second) is made to the completion of the project from August 29, 2011 to the north side and December 28, 2011 to the south side, to December 20, 2012 for partial project transfer and July 31, 2013 for overall project redirection.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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 Juni 2014. Bahwa kemudian terhadap izin prinsip Pulau K tersebut telah terbit Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485

Subsequently, the Company conducted a handover report partially Transfer and Operation of Music Building Stadium through the Minutes of Events (BA) No. 021/DIRPJA/XII /2012 - 001/BA/DIR-WAIP/XII/2012 and No. 020/DIR-PJA/XII/2012 - No. 002/BA/ DIRWAIP/XII/2012 dated December 20, 2012 and overall Transfer and Operation of Building Music Stadium respectively through Minutes of Events (BA) No. 003/DIR-PJA/VII/2013 - No. 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 and No. 004/DIR-PJA/VII/2013 - 004/BA/DIR-WAIP/VII/2013 dated July 31, 2013, hereby the Company agreed and agreed to submit the building to be operated by WAIP for 25 years.

c. Continuation of Jakarta Northern Coast reclamation project, which located in Ancol vicinity, undergone an adjustment with the replanning of the spatial organization of the Jakarta Northern Coast reclamation area which was controlled through the Governor of DKI Jakarta Regulation No. 121 Year 2012 concerning about the Spatial Organization of the North Coast of Jakarta Reclamation Area and other related laws and regulations, so that adjustments were made to reclamation permits previously issued and held by the Company. New reclamation permits held by the Company after adjustments as referred to above are as follows:

- Reclamation principle permit of Island I with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No.1275/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 202.5 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 994/-1/794.2 dated September 7, 2015.
- Reclamation principle permit of Island J with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No.1276/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 316 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 995/-1.794.2 dated September 7, 2015.
- Reclamation principle permit of Island K with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No.1295/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 32 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 540/-1.794.2 dated June 10, 2014. Which thereafter towards the principle permit of Island K, it has been issued



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*the Decision of the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 2485 Year 2015 on the granting of Permit for the Implementation of Island K Reclamation to the Company on November 17, 2015.*

- *Reclamation principle permit of Island L with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 1296/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 481 hectares.*

*On September 26, 2018, the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta officially announced the termination of the North Coast Jakarta reclamation project, which was followed by the revocation of previously issued reclamation permits, including reclamation permits held by the Company as referred to above. With regard to the dismissal decision, the Company received the following revocation of revocation of reclamation permits of the Company:*

1. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 1041/-1.794.2 dated September 6, 2018 Regarding Revocation:*
  - a. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1276/-1.794.2 (Island J);*
  - b. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1296/-1.794.2 (Island L);*
  - c. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1275/-1.794.2 (Island I).*
2. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 1410 year 2018 Regarding Revocation Governor Decision No.2485 Year 2015 regarding permit for the Implementation of Island K Reclamation to the Company.*

*That the Company then conducted intensive coordination with the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta and Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) of the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Government to discuss the future work plans of the Company. The work plan was then submitted by the Company to the Governor of Special Capital Territory of Jakarta through Letter No.011/DIR-PJA/EXT/XI/2018 dated November 27, 2018*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 surat Perusahaan mengenai penyampaian rencana kerja dan permohonan izin prinsip perluasan kawasan sebagaimana dimaksud di atas kemudian telah dilakukan pembahasan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan pada prinsipnya menyetujui Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan dalam pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

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 dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan sebelum pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

about the plan to develop the Dunia Fantasi icon by expanding the Dunia Fantasi recreation area through the construction of an Ocean Fantasy rides integrated with existing Dunia Fantasi rides and plans to expand the recreational area of the Impian Park area in the Ancol East area. Through the same letter, towards that work planning, the Company then submitted a request to the Governor of Special Capital Territory of Jakarta to issue principle permits for the expansion of the Dunia Fantasi recreation area of ± 35 Ha and the Taman Impian Recreation Area in the East Ancol area of ± 120 Ha.

That based on the Company's letter regarding the submission of work plans and principle permit applications for area expansion referred to above, discussions have been carried out by the Government of Special Capital Territory of Jakarta and in principle agree to the ± 35 Ha Expansion of the Dunia Fantasi Recreation Area (DUFAN) and East Taman Impian Ancol Recreation Area with an area of ± 120 Ha with provisions that must be fulfilled by the Company in its implementation and carried out in accordance with the applicable legal provisions.

That based on the approval in principle for the expansion of the Dunia Fantasi recreation area (DUFAN) covering an area of ± 35 hectares and the Ancol Timur Dream Park recreation area covering an area of ± 120 hectares based on the letter of the Governor of DKI Jakarta dated May 24, 2019 No. 462/-1.711.511 and based on Company letter No. 010/DIR-PJA/EXT/II/2020 dated February 13, 2020 regarding the Application for Issuance of Area Expansion Permits, on February 24 2020 the Governor of DKI Jakarta Decree Number 237 Year 2020 was issued regarding Permit to Implement the Expansion of the Dunia Fantasi Recreation Area (DUFAN) covering an area of ± 35 Ha and the East Ancol Dreamland Recreation Area covering an area of ± 120 hectares, which in essence grants the Company an implementation permit for the expansion of the Dunia Fantasi Recreation Area (DUFAN) covering an area of ± 35 hectares and the Ancol Timur Dream Park Recreation Area covering an area of ± 120 hectares to the Company with conditions that must be fulfilled by the Company prior to its implementation and carried out in accordance with the provisions of the applicable laws.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Entitas/ Entity	Pihak/ Party	Periode Kontrak/ Contract Period	Deskripsi/ Description	Nilai Kontrak/ Contract Value	Pendapatan/ Revenue 2021
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan/ Land Lease	84,675	2,309
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan/ Land Lease	79,660	2,172
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan/ Land Lease	79,660	2,172
TIJA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama dan Sponsorship/ Collaboration between Joint Brands	73,261	9,778
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan/ Land Lease	44,357	1,210
TIJA	PT Sinar Sosro	2018 - 2021	Kerjasama Promosi dan Penjualan Promotion and Sales Cooperation	38,450	8,075
PJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan/ Land Lease	24,500	919
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan/ Land Lease	22,681	1,289
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan/ Land Lease	7,331	250
PJA	PT Excelcomindo Pratama	2005 - 2025	Penyewaan Lahan/ Land Lease	1,927	67

d. The following are significant parties related to the rent and sponsorship agreement:

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

Entitas/ Entity	Pihak/ Party	Periode Kontrak/ Contract Period	Persentase Bagi Hasil/ Percentage of Profit Sharing	Pendapatan/ Revenue 2021
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2019 - 2024	5.50% - 6%	3,057
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2015 - 2025	15%	1,965
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	1,588
TIJA	CV Nusa Prima Pangan	2021 - 2021	10%	729
TIJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	500
TIJA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	175
TIJA	PT Prima Usaha Era M.	2019 - 2021	8%	96
TIJA	Simpang Raya	2020 - 2021	10% - 11%	56

e. The following are significant parties related to rent based on profit sharing agreement:

**41. Perkara Hukum**

a. Pada tanggal 5 Juli 2017, PT Multi Renaperkasa Abadi ("MRA") (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat), Gubernur DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I) dan Abidin Herman (selaku Turut Tergugat II). Gugatan didasarkan pada perjanjian nomor: 005/DIR-PJA/REK/VII/5 tentang Pengadaan Pasir Pengembangan Pantai Ancol Area Pantai Timur dan Comb tertanggal 1 Juli 2015, berikut perjanjian – perjanjian tambahan dan perubahannya yang terdiri dari addendum I tertanggal 28 September 2015, addendum II tertanggal 17 November 2015, addendum III tertanggal 8 Februari 2016, dan addendum IV tertanggal 10 Mei 2016 (selanjutnya seluruhnya bersama-sama disebut sebagai "Perjanjian") dan dokumen tertulis lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh perusahaan (selaku pihak yang melakukan pengadaan barang/jasa/ pekerjaan) dan MRA (selaku pihak penyedia barang/jasa/pekerjaan). Bahwa

**41. Litigations**

a. On July 5, 2017, PT Multi Renaperkasa Abadi ("MRA") (as Plaintiff) filed a lawsuit against the Company (as the Defendant), the Governor of DKI Jakarta (as Defendant I) and Abidin Herman (as Defendant of Defendant II). The lawsuit is based on the agreement number 005/DIR-PJA/ REK/VII/5 on the Procurement of Ancol Coastal Beach Sands East Coast and Comb area dated July 1, 2015, along with additional agreements and amendments consisting of addendum I dated September 28, 2015, addendum II dated November 17, 2015, addendum III dated February 8, 2016 and addendum IV dated May 10, 2016 (hereinafter referred to collectively as the "Agreement") and other written documents created and signed by the company (as the party providing the procurement of goods/ services/ work) and the MRA as the provider of goods/ services/work). That later the lawsuit has been received by the North Jakarta District Court and recorded

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR.

Pada tanggal 20 Maret 2018, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak gugatan provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi:

Menolak keberatan/eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari gugatan ini; dan

Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp536.000 (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Pada tanggal 28 Maret 2018, MRA menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No. 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR tanggal 20 Maret 2018 yang dibuktikan dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Perusahaan pada tanggal 12 April 2018 dan terdaftar dalam perkara dengan nomor register 90/Pdt/2019/PT.DKI.

Pada tanggal 1 April 2019, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara No. 90/Pdt/2019/PT.DKI yang sebagaimana dinyatakan melalui relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 21 Mei 2019 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 April 2019 Nomor: W10.U4/1844/Hk.02/4/2019. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku terbanding) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 90/Pdt/2019/PT.DKI dalam perkara antara

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

with the register number of case 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR.

On March 20, 2018, Judges of the District Court of North Jakarta adjudicate the case whose decisions are as follows:

In Provision:

Reject the Plaintiff's claim for provision.

In Exception:

Reject the objections/exceptions of the Defendant and Co-Defendant II.

In the Subject:

1. To reject the Plaintiff's Lawsuit in its entirety;
2. Remove Co-Defendant I and Co-Defendant II from this lawsuit; and

Sentenced the plaintiff to pay court fees up to now amounting to Rp536,000 (five hundred thirty-six thousand rupiah) (full of Rupiah).

On March 28, 2018, the MRA declared an appeal to the High Court through the North Jakarta District Court against the decision of the North Jakarta District Court in the case No.332/Pdt.G/ 2017/PN.JKT.UTR dated March 20, 2018 as evidenced by the official notification of the appeal statement sent by the North Jakarta District Court to the Company on April 12, 2018 and registered in the case with register number 90/Pdt/2019/PT.DKI.

On April 1, 2019, the DKI Jakarta High Court decided on case No. 90/Pdt/2019/PT.DKI which as stated through the notification of the decision of the DKI Jakarta High Court on May 21, 2019, which was submitted by the South Jakarta District Court Special Class 1A to the Company's attorney based on the Request of the Chief of North Jakarta District Court dated April 29, 2019 Number: W10.U4/1844/Hk.02/4/2019. The Relaas stated that it had officially notified the Company (as appellee) through the Company's legal counsel regarding the contents of the DKI Jakarta High Court's decision with civil case No. 90/Pdt/2019/PT.DKI in the case between MRA as a Appellant against the Company as a Appellee and other comparable parties whose

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

MRA sebagai Pemanding melawan Perusahaan selaku Terbanding dan pihak terbanding lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR yang dimohonkan banding tersebut;

Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum Kasasi yang diajukan oleh MRA ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- b. Pada tanggal 28 Mei 2018, Ervand Daniel, S.H., (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Tangerang terhadap PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT TIJA menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Ervand Daniel, S.H., (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama modal kerja dengan kompensasi pengembalian modal kerja berupa uang dengan keuntungan yang dibuat oleh dan antara Ervand Daniel, S.H. (Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) dengan PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) pada pengadaan barang dan/jasa yang diadakan oleh PT TIJA (Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

decisions are as follows:

1. Receiving an appeal for Appeal filed by the original Appellant of the Plaintiff;
2. Strengthening the North Jakarta District Court Decision No.332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR which was appealed;

Sentencing the original Appellant for the Plaintiff to pay the court fee in both Judicial levels, which in the Appeal level is set at Rp150,000 (one hundred fifty thousand rupiah) (full of Rupiah).

Until the deadline for submitting a Cassation lawsuit as determined by law, the Company and the Company's legal representatives until this report is published has not received any official notification or release issued by the North Jakarta District Court informing that there is a Cassation lawsuit filed by the MRA or his legal representative.

- b. On May 28, 2018, Ervand Daniel, S.H., (as Plaintiff I) and PT Nesvara Kreasi Indonesia (as Plaintiff II) submitted a breach of lawsuit to the Tangerang District Court against PT Margana Pradipta Cemerlang (as the Defendant) and in this lawsuit the subsidiary, PT TIJA become a Defendant Party. Based on the claim document, it is known that the default was filed by Ervand Daniel, S.H. (as Plaintiff I) and PT Nesvara Kreasi Indonesia (as Plaintiff II) to PT Margana Pradipta Cemerlang (as Defendant) based on a working capital cooperation agreement with return on working capital in the form of money with profits made by and between Ervand Daniel, S.H. (Plaintiff I) and PT Nesvara Kreasi Indonesia (as Plaintiff II) with PT Margana Pradipta Cemerlang (Defendant) regarding the work being carried out by PT Margana Pradipta Cemerlang (Defendant) on the procurement of goods and/services held by PT TIJA (Defendant) That in this case PT TIJA (Defendant) as the employer to PT Margana Pradipta Cemerlang (Defendant) as the recipient of the job is not aware of the agreement as intended. That then the lawsuit was received by the Tangerang District Court and registered with the case register number 386/Pdt.G/ 2018/PN.Tng. The hearing request was received by PT TIJA from the Tangerang

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan tercatat dengan nomor register perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Tangerang melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 Juni 2018.

Pada tanggal 28 Mei 2019, Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan perkara dengan No. Register Perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat (PT Margana Pradipta Cemerlang) yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak Gugatan/tuntutan Para Penggugat dalam Provisi

Dalam Eksepsi:

Menyatakan Eksepsi Tergugat Tidak Dapat Diterima

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi terhadap Penggugat I karena tidak melaksanakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 terkait dengan kewajiban Tergugat untuk mengembalikan modal dan keuntungan sebesar Rp540.210.000 (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) (Rupiah penuh) kepada Penggugat I;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat I secara seketika atas pengembalian modal kerja dengan keuntungan sebesar Rp540.210.000 (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) (Rupiah penuh) dan bunga sebesar 6% per tahun sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.710.000 (tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) (Rupiah penuh); dan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*District Court through a delegation from the North Jakarta District Court on June 7, 2018.*

*On May 28, 2019, the Tangerang District Court decided the case with Register Case No. 386/Pdt.G/2018/PN.Tng which was stated in an open session without being attended by the Defendant (PT Margana Pradipta Cemerlang) whose decision were as follows:*

In Provisions:

*Refuse Claims/claims of Plaintiffs in Provision.*

In Exception:

*Declare the Defendant's Exception Unacceptable.*

In the Basic Case:

1. *Granting the Plaintiff's Lawsuit in part;*
2. *Declaring that the Cooperation Agreement made and agreed by Plaintiff I and the Defendant in September 2017 is valid and legally binding;*
3. *Declare the Defendant had a Default to Plaintiff I for not implementing the Cooperation Agreement made and agreed by Plaintiff I and the Defendant in September 2017 related to the Defendant's obligation to return the capital and profit of Rp540,210,000 (five hundred forty Rupiah) (full of Rupiah) to Plaintiff I;*
4. *Sentencing the Defendant to pay immaterial losses to Plaintiff I immediately for the return of working capital with a profit of Rp540,210,000 (five hundred forty Rupiah) (full of Rupiah) and an interest of 6% per year until the Defendant executes the entire its obligations to the Plaintiffs;*
5. *Sentencing the Defendant to pay the court fee in the amount of Rp3,710,000 (three million seven hundred ten thousand rupiah) (full of Rupiah); and*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

6. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Adapun putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuat antara Tergugat dan Para Penggugat karena Tergugat tidak mengembalikan modal kerja yang telah diberikan oleh Penggugat I.

Majelis Hakim kemudian menyampaikan dalam pertimbangan hukum putusan bahwa Turut Tergugat ("PT TIJA") tidak memiliki hubungan hukum maupun kaitan langsung dengan Penggugat I dan Penggugat II, mengingat dalam hal ini Perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, sehingga Turut Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian dan SPK antara Tergugat dengan Turut Tergugat. Dengan demikian, tuntutan provisi Penggugat haruslah ditolak. Selain itu, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa dalam petitum Gugatan butir 9 yang menyatakan bahwa Penggugat menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan adalah tidak dapat dikabulkan mengingat Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa kemudian, Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata tersebut baru diberikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus pada tanggal 27 September 2019 untuk dan atas permintaan kuasa hukum PT TIJA. Bahwa di dalam Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata yang diterima PT TIJA tersebut diperoleh informasi bahwa pada tanggal 24 Juli 2019 kuasa hukum Tergugat telah mengajukan Upaya Hukum Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 28 Mei 2019, nomor 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.

Pada tanggal 23 Maret 2021, Pengadilan Tinggi Banten memutus perkara Nomor 28/Pdt/2021/PT.BTN. Jo. No.386/Pdt.G/ 2018/PN.Tng. yang sebagaimana dinyatakan melalui relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 30 April 2021 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas 1A Khusus kepada PT TIJA berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 April 2021 Nomor: W29-U4/3466/ HT.04.04/IV/2021. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

6. *Refuse Plaintiffs' Claims for other than the rest.*

*The decision was based on the legal considerations of the Court Council which basically stated that the Defendant was proven to have breached the agreement made between the Defendant and the Plaintiffs because the Defendant did not return the working capital that had been given by Plaintiff I.*

*The Court Council then stated in the legal considerations of the decision that the Co-Defendant ("PT TIJA") had no legal relationship or a direct relationship with Plaintiff I and Plaintiff II, considering that in this case the Agreement only applies to those who made it, so the Defendant only has a legal relationship with Defendant based on Agreement and SPK between Defendant and Co-Defendant. Accordingly, the Plaintiff's claim for provision must be rejected. In addition, the Court Council also stated that in the petition claim point 9 which states that the Plaintiff sentenced the Defendant to submit to and be compliant with the contents of the decision was not granted because the Defendant did not have a legal relationship in the collaboration between the Plaintiff and the Defendant.*

*Whereas later, the Official Copy of the Civil Case Decision was only given by the Special Class I Tangerang District Court on September 27, 2019 for and at the request of PT TIJA's attorney. Whereas in the Official Copy of the Civil Case Decision received by PT TIJA, information was obtained that on July 24, 2019, the Defendant's attorney had filed an Appeal for the Tangerang District Court Decision dated May 28, 2019 number. 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.*

*On March 23, 2021, the Banten High Court ruled on case Number 28/Pdt/2021/PT.BTN. Jo. No. 386/ Pdt.G/2018/PN.Tng. as stated in the notification of the Banten High Court's decision dated April 30, 2021 which was submitted by the North Jakarta District Court Class 1A Special to PT TIJA based on the Request Letter from the Head of the Tangerang District Court dated April 13, 2021 Number: W29-U4/3466/HT.04.04/IV/2021. The statement stated that it had officially notified PT TIJA (as Co-Defendant/Co-Appealed) about the contents of the Banten High Court's*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

memberitahukan dengan resmi kepada PT TIJA (selaku Turut Tergugat/Turut Terbanding) tentang isi putusan Pengadilan Tinggi Banten perkara perdata Nomor 28/Pdt/2021/PT.BTN. Jo. No.386/Pdt.G/2018/ PN.Tng. dalam perkara antara PT Margana Pradipta Cemerlang sebagai Pembanding/ Tergugat melawan Ervandd Daniel, S.H., Cs selaku Para Terbanding/Para Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Para Tergugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 386/Pdt.G/2018/Pn.Tng. tanggal 28 Mei 2019 yang dimohonkan banding;

Menghukum pembanding/semula Tergugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah) (Rupiah penuh).

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, PT TIJA sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum Kasasi yang diajukan oleh PT Margana Pradipta Cemerlang ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- c. Pada tanggal 21 Juni 2018, Heru Bratakusumo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas transaksi jual-beli apartemen Northland Ancol Residence antara Penggugat (selaku pembeli) dan Perusahaan (selaku penjual). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan register perkara No.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Januari 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*decision on civil case Number 28/Pdt/2021/PT.BTN. Jo. No.386/Pdt.G/2018/PN.Tng. in the case between PT Margana Pradipta Cemerlang as the Comparator/Defendant against Ervandd Daniel, S.H., Cs as the Appeals/Plaintiffs whose verdict are as follows:*

1. *Receiving an appeal from the Appellant/originally the Defendants;*
2. *Strengthen the decision of the Tangerang District Court Number: 386/Pdt.G/2018/Pn.Tng. on 28 May 2019 for which an appeal is requested;*

*Sentencing the appellant/previously the Defendant paid court fees in both levels of the Court of Appeal which was set at Rp150,000 (one hundred and fifty thousand Rupiah) (full of Rupiah).*

*Until the deadline for submitting a Cassation lawsuit as determined by law, PT TIJA until this report is published has not received any official notification or release issued by the North Jakarta District Court informing that there is a Cassation lawsuit filed by the PT Margana Pradipta Cemerlang or his legal representative.*

- c. *On June 21, 2018, Heru Bratakusumo (as the Plaintiff) filed a lawsuit in default to the North Jakarta District Court against the Company (as Defendant). Based on the claim document, it is known that the lawsuit is based on the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for the sale and purchase transaction of the Northland Ancol Residence apartment between the Plaintiff (as the buyer) and the Company (as the seller). That later the lawsuit was received by the North Jakarta District Court and recorded with the register No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. The hearing request was received by the Company from the North Jakarta District Court on July 6, 2018.*

*On January 31, 2019, the North Jakarta District Court decided on case No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR which was pronounced in an open trial without the presence of a plaintiff's attorney whose decision are as follows:*



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan eksepsi Tergugat (Perusahaan)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat (Heru Bratakusumo) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.726.000 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Bahwa kemudian, Turunan Resmi Putusan Perkara tersebut baru dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Juni 2019 untuk dan atas permintaan kuasa hukum Perusahaan.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan menerima relaas pemberitahuan pernyataan banding oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus, yang sebagaimana di dalam relaas tersebut menginformasikan bahwa Heru Bratakusumo pada tanggal 10 Juli 2019 melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 31 Januari 2019 No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR.

Kemudian tercatat dengan nomor register perkara 320/Pdt/2020/PT.DKI. Pada tanggal 20 November 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus berdasarkan permintaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sesuai suratnya tertanggal 12 Oktober 2020 No. W10.U4/8443/HK.02/10/2020, menyampaikan relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Perdata Nomor 320/Pdt/2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. kepada kuasa hukum Perusahaan. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada kuasa hukum Perusahaan yang bertindak untuk dan atas nama Perusahaan (selaku Terbanding) tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Juni 2020 Nomor 320/Pdt/2020/PT.DKI. jo.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. antara Heru Bratakusumo sebagai Pembanding melawan Perusahaan sebagai Terbanding yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR tanggal 31 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

In Exception:

Granting the Defendant's exception (the Company)

In the Basic Case:

1. Declare that the Plaintiff's claim (Heru Bratakusumo) cannot be accepted;
2. Sentencing the Plaintiff to pay the court fee in the amount of Rp1,726,000 (one million seven hundred twenty six thousand rupiah) (full of Rupiah).

Whereas later, the Official Decision on Case Case was only issued by the North Jakarta District Court on June 26, 2019 for and at the request of the Company's attorney.

On September 27, 2019, the Company accepted the notification of the appeal statement by the North Jakarta District Court Special IA Class, which as stated in the letter informs that Heru Bratakusumo on July 10, 2019 through her attorney has stated an appeal against the North Jakarta District Court's decision dated January 31, 2019 No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR.

Then it is recorded with the case register number 320/Pdt/2020/PT.DKI. On November 20, 2020, the Special Class I A South Jakarta District Court based on a request from the North Jakarta District Court, according to its letter dated October 12, 2020 No. W10.U4/8443/HK.02/10/2020, conveyed a willingness to notify the contents of the decision of the DKI Jakarta High Court for Civil Case Number 320 / Pdt /2020/PT.DKI jo.313/Pdt.G/2018/ PN.JKT.UTR. to the Company's attorney. The Relaas stated that it had officially notified the Company's attorney acting for and on behalf of the Company (as the Appeler) about the contents of the DKI Jakarta High Court's decision dated June 29, 2020 No. 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/ Pdt.G / 2018 / PN.JKT.UTR. between Heru Bratakusumo as the Appeler against the Company as the Appealed whose ruling are as follows:

1. Receiving an appeal from the Plaintiff's original appellant;
2. Strengthening the Decision of the North Jakarta District Court No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR dated January 31, 2019 for which the appeal was requested;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Pada tanggal 2 Desember 2020, Heru Bratakusumo melalui kuasa hukumnya menyatakan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor 320/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 29 Juni 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 3019K/PDT/2021. Sampai dengan laporan ini diterbitkan perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- d. Pada tanggal 13 November 2018, Hendra Lie selaku Direktur Utama PT Mata Elang International 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 dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 November 2018 dan tercatat dengan register perkara No.638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Desember 2018.

Pada tanggal 22 Januari 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.417.000 - (satu juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) (Rupiah penuh).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*Ordered the Appellant originally to pay the court fees at both levels of court, which in the appeal rate was Rp150,000 (one hundred and fifty thousand rupiah) (full of Rupiah).*

*On December 2, 2020, Heru Bratakusumo through his attorney declared a legal action for Cassation to the Supreme Court of the Republic of Indonesia through the North Jakarta District Court against the decision of the DKI Jakarta High Court in case number 320/Pdt/2020/PT.DKI dated June 29, 2020 and registered with case register number 3019K/PDT/2021. That until this report is published, this case is still under examination.*

- d. *On November 13, 2018, Hendra Lie as President Director PT Mata Elang International Stadium (PT MEIS) (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) to the North Jakarta District Court against PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) (As Defendant) and in this claim the Company becomes the Defendant's party. That then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on November 14, 2018 and recorded with case register No.638/ Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. The hearing request was received by the Company from the North Jakarta District Court on December 17, 2018.*

*On January 22, 2020, the North Jakarta District Court decided case No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. uttered in an open court where the verdict is essentially are as follows:*

*In Exception:*

*To declare that the Plaintiff's claim is vague (obscuur libel).*

*In the Subject:*

1. *Declare that the Plaintiff's claim is unacceptable (niet ontvankelijk verklaard);*
2. *Sentenced the Plaintiff to pay court fees amounting to Rp1,417,000 (one million four hundred and seventeen thousand rupiah) (full of Rupiah).*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 10 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan Salinan Putusan perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 berdasarkan Surat Permohonan dari kuasa hukum Perusahaan tanggal 04 Juni 2020. Melalui Salinan Putusan perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 tersebut didapat keterangan bahwa setelah diteliti dalam buku register pada tanggal 08 Juni 2020 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kuasa hukum Penggugat (PT MEIS) telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 05 Februari 2020 yang kemudian dibuktikan dengan diterimanya relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus kepada Perusahaan pada tanggal 13 Mei 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 538/PDT/2020/PT.DKI.

Pada tanggal 10 November 2020, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara No. 538/PDT/2020/PT.DKI. yang sebagaimana dinyatakan melalui relaas pemberitahuan putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Januari 2021 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada kuasa hukum Perusahaan. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku Turut Terbanding) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI. tanggal 10 November 2020 dalam perkara antara Hendra Lie sebagai Pembanding melawan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) selaku Terbanding dan pihak terbanding lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, sedangkan di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On June 10, 2020, the North Jakarta District Court has issued a copy of the decision in case No. 638 /Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. dated January 22, 2020 based on the Application Letter from the Company's attorney dated June 4, 2020. Through a copy of the decision on case No. 638/Pdt./2018/PN.JKT.UTR. On January 22, 2020, information was obtained that after being examined in the register book on June 8, 2020 by the North Jakarta District Court, the Plaintiff's attorney (PT MEIS) filed an appeal on February 5, 2020, which was then proven by the willing receipt of the notification of the petition statement an appeal that was sent formally by the Special IA Class North Jakarta District Court to the Company on May 13, 2020 and recorded with case register number 538/PDT/2020/PT.DKI.

On November 10, 2020, the DKI Jakarta High Court ruled on case No. 538/PDT/2020/PT.DKI. as stated in the notification of the appeal decision of the DKI Jakarta High Court dated January 12, 2021, which was submitted by the North Jakarta District Court to the Company's attorney. The statement states that it has officially notified the Company (as the Appeals) through the Company's attorney regarding the contents of the decision of the DKI Jakarta High Court Number 538/PDT/2020/PT.DKI. November 10, 2020 in the case between Hendra Lie as the Appeal against PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) as the Appeal and other appellate parties whose verdict are as follows:

1. Receive an appeal from the original Appellant of the Plaintiff;
2. Strengthening the Decision of the North Jakarta District Court Number 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. January 22, 2020 for which the appeal was requested;

Sentencing the original Appellant of the Plaintiff to pay the court fees that arose at both levels of the court, while at the appeal level it was set at Rp150,000 (one hundred and fifty thousand rupiah) (full of Rupiah).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum Kasasi yang diajukan oleh Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- e. Pada tanggal 18 Desember 2019, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur 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 I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Tergugat III. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 19 Desember 2019 dan tercatat dengan nomor register perkara 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relas panggilan siding diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Januari 2020. Pada tanggal 29 September 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa hukum Tergugat III yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in Idem;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya Rp941.750 (Sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) (Rupiah penuh).

Pada tanggal 12 Oktober 2020, PT MEIS menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*Until the deadline for submitting a Cassation lawsuit as determined by law, the Company and the Company's legal representatives until this report is published has not received any official notification or release issued by the North Jakarta District Court informing that there is a Cassation lawsuit filed by Hendra Lie in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) or his legal representative.*

- e. *On December 18, 2019, Hendra Lie in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (as Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) to the North Jakarta District Court against PT Wahana Agung Indonesia Propertindo ("PT WAIP") (as Defendant I), Fredi Tan (as Defendant II), Notary Edison Jingga, SH (as Co-Defendant) and in this lawsuit the Company became a party to Defendant III. That then the lawsuit was accepted by the North Jakarta District Court on 19 December 2019 and was registered with the case register No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relas summons for trial was received by the Company from the North Jakarta District Court on January 7, 2020. On September 29, 2020, the North Jakarta District Court decided case No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. pronounced in an open session attended by the plaintiff's attorney, defendant I and Defendant II's attorney as well as Defendant III's attorney whose verdict was essentially are as follows:*

*In Exception:*

- 1. Granted the exceptions of Defendant I and Defendant II;*
- 2. Declare the Plaintiff's lawsuit Ne bis in Idem;*

*In the Subject:*

- 1. Declare that the lawsuit is unacceptable (Niet Onvankelijk Verklaard);*
- 2. Sentenced the Plaintiff to pay court fees amounting to Rp941,750 (nine hundred forty one thousand seven hundred and fifty rupiah) (full of Rupiah).*

*On October 12, 2020, PT MEIS declared an appeal to the DKI Jakarta High Court through the North Jakarta District Court against the decision of the North Jakarta District Court in*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. tanggal 29 September 2020 yang dibuktikan dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus kepada Perusahaan pada tanggal 4 Desember 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 449/PDT/2021/PT.DKI.

Pada tanggal 21 Desember 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan sesuai dengan aslinya turunan resmi putusan perkara No. 817/Pdt.G/2019 /PN.JKT.UTR. tanggal 29 September 2020 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat III (Perusahaan) sesuai surat permohonan tanggal 10 November 2020.

Pada tanggal 2 November 2021, kuasa hukum Perusahaan menerima relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 449/PDT/2021/PT.DKI. tertanggal 21 September 2021 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum PT PJA berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas 1A Khusus tanggal 26 Oktober 2021 Nomor: W10.U4/8910/HK.02/X/2019. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku Terbanding III/semula Tergugat III) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 449/PDT/2021/PT.DKI., yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 September 2020 Nomor 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

case No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. dated September 29, 2020 as evidenced by the voluntary notification of an appeal statement sent officially by the Special Class I A North Jakarta District Court to the Company on December 4, 2020 and registered with case register number 449/PDT/2021/PT.DKI.

On December 21, 2020, the North Jakarta District Court issued a copy according to the original derivative of the official case decision No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. dated September 29, 2020 and has been given to and upon the request of Defendant III (Company) 's attorney in accordance with the application letter dated November 10, 2020.

On November 2, 2021, the Company's attorney received the notification of the decision of the DKI Jakarta High Court number 449/PDT/2021/PT.DKI. dated September 21, 2021 which was submitted by the Bekasi District Court Special Class 1A to PT PJA's attorney based on the Request Letter from the Chairperson of the North Jakarta District Court Class 1A Special dated October 26, 2021 Number: W10.U4/8910/HK.02/X/2019. The statement states that it has officially notified the Company (as Defendant III/originally Defendant III) through the Company's attorney regarding the contents of the decision of the DKI Jakarta High Court in civil case No. 449/PDT/2021/PT.DKI., whose verdict are as follows:

1. Receive an appeal from the Plaintiff's original Appellant;
2. To strengthen the decision of the North Jakarta District Court dated September 29, 2020 Number 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR., for which the appeal was requested;
3. Sentencing the original Appellant of the Plaintiff to pay court fees at two levels of court which for an appeal level is Rp150,000 (one hundred and fifty thousand rupiah) (full of Rupiah).

Until the deadline for submitting a Cassation legal action as determined by law, the Company and the Company's legal representatives until this report is published have not received any official notification or release issued by the North Jakarta District Court informing the existence of a Cassation lawsuit filed by Hendra Lie. in his position as Director of PT Mata Elang

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Kasasi yang diajukan oleh Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- f. Pada tanggal 3 Februari 2020, PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama pendanaan pekerjaan dengan kompensasi pengembalian pendanaan berupa uang beserta dengan keuntungan yang diperoleh, yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) pada pengadaan barang dan/atau jasa yang diadakan oleh PT TIJA (selaku Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (selaku Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Februari 2020.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara No. 117/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat, yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

*Internasional Stadium (PT MEIS) or his legal representative.:*

- f. On February 3, 2020, PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) filed a default lawsuit to the South Jakarta District Court against PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) and in this lawsuit the subsidiary, PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) became the party Also Defendant. Based on the lawsuit document, it is known that the default lawsuit filed by PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) against PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) is based on a work funding cooperation agreement with compensation for refunds in the form of money along with the profits made by and between PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) and PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) related to the work being done by PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) in the procurement of goods and / or services held by PT TIJA (as Co-Defendant). Whereas in this case PT TIJA (as the Co-Defendant) as the employer to PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) as the recipient of the job was not aware of the agreement made by and between PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) and PT Arti Kreatif Indonesia (as Defendant) as referred to. Whereas then the lawsuit was accepted by the South Jakarta District Court on February 4, 2020 and was registered with the case register No. 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. Relas summons were received by PT TIJA from the South Jakarta District Court through a delegation from the North Jakarta District Court on February 13, 2020.

*The South Jakarta District Court decided case No. 117/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. which was spoken in an open trial in the presence of the Plaintiff's Attorney, Defendant's Attorney, Co-Defendant's Legal Counsel, whose decision was as follows:*

In Exception:

*Rejecting the Defendants' and Co-Defendants' Exceptions in their entirety.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.672.000, - (satu juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Pada tanggal 19 Agustus 2021, PT TIJA melalui kuasa hukum telah menyerahkan surat permohonan diterbitkannya surat keterangan perkara telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) untuk perkara perdata No. 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah ditindaklanjuti oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan menerbitkan surat keterangan inkraht nomor W10.U3/2464/HK.02/09/2021 tanggal 22 September 2021, yang pada intinya menerangkan bahwa sampai dengan batas waktu pengajuan upaya hukum banding yang ditentukan undang-undang, belum ada pengajuan upaya hukum oleh Para Pihak.

- g. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2020.

Pada tanggal 16 Maret 2021, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Para Turut Tergugat atau Kuasanya, yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan dalam Provisi;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

In Main Case:

1. To declare that the Plaintiff's claim is unacceptable;

*Sentencing the Plaintiff to pay court fees of Rp1,672,000 (one million six hundred seventy two thousand rupiah) (full of Rupiah).*

*On August 19, 2021, PT TIJA through its attorney has submitted an application for the issuance of a case certificate with permanent legal force (in kracht van gewijsde) for civil cases No. 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. to the Chairman of the South Jakarta District Court and has been followed up by the South Jakarta District Court by issuing an inkraht certificate number W10.U3/2464/HK.02/09/2021 dated September 22, 2021, which essentially explains that until the deadline for filing legal remedies appeals determined by law, there is no submission of legal remedies by the Parties.*

- g. *On February 26, 2020, Hendra Lie in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) to the North Jakarta District Court against the Company (as Defendant I), Fredi Tan (as Defendant II), Notary Sutjipto, SH (as Co-Defendant I) and Notary Edison Jingga, S.H. (as Co-Defendant II). That then the lawsuit was accepted by the North Jakarta District Court on February 28, 2020 and was registered with case register No. 13/Pdt.G/ 2020/PN.JKT.UTR. Relas summons were received by the Company from the North Jakarta District Court on March 12, 2020.*

*On March 16, 2021, the North Jakarta District Court ruled on case No. 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. which was spoken in an open trial in the presence of the Plaintiff's Attorney, Defendant I's Attorney I, II's Counsel, without the presence of the Co-Defendants or their Proxies, whose decision was as follows:*

In Provision:

*Refuse the claim in the Provisions;*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II;

Menyatakan gugatan Penggugat *Nebis in Idem*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp2.230.000, - (dua juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Pada tanggal 18 Maret 2021, Hendra Lie selaku Direktur PT MEIS melalui kuasa hukumnya menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tanggal 16 Maret 2021 yang dibuktikan dengan risalah pemberitahuan pernyataan banding yang disampaikan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Bekasi Klas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan pada tanggal 24 Mei 2021 berdasarkan surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus Nomor: W10-U4/4245/Hk.02/5/2021/Lg tanggal 17 Mei 2021.

Pada tanggal 28 Juni 2021, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan/fotocopy sesuai dengan aslinya turunan resmi putusan perkara nomor 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tanggal 16 Maret 2021 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat I (Perusahaan) sesuai surat permohonan tanggal 19 Mei 2021.

Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- h. Pada tanggal 19 Oktober 2020, Kwee Tjing Nie dan Kwee Swie Hok masing-masing secara berturut-turut bertindak selaku Penggugat I dan Penggugat II (secara bersama-sama disebut "Penggugat") berdasarkan surat gugatan tertanggal 15 Oktober 2020 mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap pihak-pihak selaku Tergugat yaitu: Inne Winata (selaku Tergugat I), Goenawan Adi Nugroho (selaku Tergugat II), Palguno Arief (selaku Tergugat III), Pramudito (selaku Tergugat IV), Emile Ali Proyogo (selaku Tergugat V), dan Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara (selaku

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

In Exception:

1. *Granted the Exceptions of Defendant II and Co-Defendant II;*

*To declare the claim of the Plaintiff Nebis in Idem;*

In Main Case:

1. *To declare that the Plaintiff's claim is unacceptable (Niet Onvankelijk Verklaard);*

*Order the Plaintiff to pay court fees in the amount of Rp2,230,000, - (two million two hundred and thirty thousand rupiah) (full of Rupiah).*

*On March 18, 2021, Hendra Lie as Director of PT MEIS through his attorney stated an appeal to the DKI Jakarta High Court through the North Jakarta District Court against the decision of the North Jakarta District Court in case number 137/Pdt.G/2020/PN.JKT. UTR. dated March 16, 2021 as evidenced by the minutes of notification of the statement of appeal which was officially submitted by the Special Class 1A Bekasi District Court to the Company's attorney on May 24, 2021 based on a letter from the North Jakarta District Court Class IA Special Number: W10-U4/4245/Hk.02/5/2021/Lg on May 17, 2021.*

*On June 28, 2021, the North Jakarta District Court issued a copy/photocopy in accordance with the original official derivative of the case decision number 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. dated March 16, 2021 and has been given to and at the request of the attorney for Defendant I (the Company) in accordance with the application letter dated May 19, 2021.*

*Until this report is published, this case is still under examination.*

- h. *On October 19, 2020, Kwee Tjing Nie and Kwee Swie Hok respectively acted as Plaintiff I and Plaintiff II (collectively the "Plaintiff") based on the lawsuit dated October 15, 2020, filed a lawsuit against the law to the District Court. South Jakarta against the parties as Defendant, namely: Inne Winata (as Defendant I), Goenawan Adi Nugroho (as Defendant II), Palguno Arief (as Defendant III), Pramudito (as Defendant IV), Emile Ali Proyogo (as Defendant V), and the DKI Jakarta National Land Agency Cq. North Jakarta National Land Agency (as Defendant VI); and parties as co-defendants, namely: the Governor of DKI Jakarta cq. The DKI Jakarta Province One Stop Integrated Service and Investment Service (as Co-Defendant*



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tergugat VI); dan pihakpihak selaku Turut Tergugat yaitu: Gubernur DKI Jakarta cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I), Gubernur DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Utara cq. Kecamatan Pademangan cq. Kepala Kelurahan Ancol (selaku Turut Tergugat II) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat III). Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Ancol yang terletak di Jalan Parang Tritis Raya Blok B-7/A Nomor 111, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Oktober 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus tanggal 9 November 2020 berdasarkan permintaan delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus sesuai surat tanggal 3 November 2020, No. W10-U3/8317/HK.02/11/2020/(24). Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- i. Perusahaan menerima surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan nomor surat 21.1762/IX/BANI/AWR-sr tertanggal 16 September 2021 perihal Penyelesaian Perkara Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021 antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon melawan Perusahaan sebagai Termohon. Melalui surat tersebut disertakan copy Permohonan Arbitrase (dan bukti terkait) tertanggal 30 Agustus 2021 dengan keterangan bahwa Permohonan Arbitrase sebagaimana dimaksud telah terdaftar pada sekretariat BANI pada tanggal 31 Agustus 2021 dengan Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021.

Berdasarkan Permohonan Arbitrase oleh Pemohon diperoleh informasi bahwa Permohonan Arbitrase diajukan PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon sehubungan dengan atau didasarkan pada Surat Perjanjian Nomor: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 tanggal 15 Mei 2012 Tentang Paket Pekerjaan The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk beserta seluruh dokumen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian sebagaimana dimaksud, dalam rangka melaksanakan Pekerjaan Proyek Pembangunan

I), the Governor of DKI Jakarta cq. Mayor of North Jakarta cq. Pademangan District cq. Head of Ancol Urban Village (as Co-Defendant II) and Company (as Co-Defendant III). Based on the lawsuit documents, information was obtained that the object of the Plaintiff's lawsuit was a plot of land with a Hak Guna Bangunan (HGB) certificate on Land for Management Rights (HPL) No. 1/Ancol which is located on Jalan Parang Tritis Raya Blok B-7/A Number 111, Ancol Village, Pademangan District, North Jakarta. Whereas then the lawsuit was accepted by the South Jakarta District Court on October 19, 2020 and was registered with the case register No. 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Relas summons were received by the Company from the Special Class I A North Jakarta District Court on November 9, 2020 based on the request of a delegation from the Special Class I A South Jakarta District Court in accordance with the letter dated November 3, 2020, No. W10U3/8317/HK.02/11/2020/(24). Until this report is published, this case is still under examination.

- i. The Company received a letter from the Indonesian National Arbitration Board (BANI) with letter number 21.1762/IX/BANI/AWR-sr dated September 16, 2021 regarding the Settlement of Case Number 44057/VIII/ARB-BANI/2021 between PT Adhi Karya (Persero) Tbk as the Petitioner against the Company as the Respondent. The letter includes a copy of the Application for Arbitration (and related evidence) dated August 30, 2021 with a statement that the Application for Arbitration as referred to has been registered with the BANI secretariat on August 31, 2021 under Number 44057/VIII/ARB-BANI/2021.

Based on the Application for Arbitration by the Petitioner, information was obtained that the Application for Arbitration was filed by PT Adhi Karya (Persero) Tbk as the Petitioner in connection with or based on the Agreement Letter Number: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 dated May 15, 2012 Regarding Work Packages for The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk and all documents which are an integral and inseparable part of the Agreement as referred to, in the context of carrying out The Coastavilla Residence Development Project Work, where PT Adhi Karya (Persero) Tbk

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

The Coastavilla Residence, dimana PT Adhi Karya (Persero) Tbk (Pemohon) sebagai kontraktor dan Perusahaan (Termohon) sebagai pemilik proyek.

Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara baru memasuki tahap persidangan Arbitrase Ke-1 (Pertama) berdasarkan surat BANI yang ditujukan kepada kuasa hukum Pemohon dan Termohon tertanggal 31 Januari 2022 perihal Panggilan Sidang Arbitrase Ke-1 Perkara Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021 antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon melawan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk sebagai Termohon.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

(Applicant) is the contractor and the Company (Respondent) as project owner.

That as of the publication of this report, the case has only entered the stage of the 1st (First) Arbitration trial based on a BANI letter addressed to the attorneys for the Petitioners and Respondents dated January 31, 2022 regarding Summons for the 1st Arbitration Session on Case Number 44057/VIII/ARB-BANI /2021 between PT Adhi Karya (Persero) Tbk as the Petitioner against PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk as the Respondent.

**42. Instrumen Keuangan dan Manajemen  
Risiko Keuangan**

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

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

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

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 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.

**42. Financial Instruments and Financial  
Risk Management**

Corporate risk management is a process that is carried out by the personnel of the Company as a basis in determining the strategy, designed to identify potential events or circumstances that negatively affect the achievement of corporate goals and manage these risks in order to enter in risk appetite by the Company to ensure the achievement of Company's goals rationally.

In carrying out the risk management, the Company made the identification, assessment, response, control, information and communication and monitoring of the Company's risk.

1. The main financial risks that must be managed are credit risk, liquidity risk, and market risk which includes exchange rate risk.

i. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from failure to fulfill contractual obligations of their customers. The Group's financial instruments that have the potential credit risk consist of cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables. Total maximum exposure to credit risk is equal to the carrying value of these accounts (details of the age of accounts receivable). As of December 31, 2021 and 2020 the Group's accounts receivable are not concentrated on a particular customer.

The Group manages credit risk by performing a selection of customers, banks and financial institutions as well as policy-setting sales of payment and the transfer of risk by insurance coverage, seek funding for the customers.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

The following table presents the Group's maximum exposure to credit risk of financial instruments on the consolidated statements of financial position:

	2021		2020		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure	
<b>Aset Keuangan</b>					<b>Financial Assets</b>
Kas dan Setara Kas	843,468	843,468	333,154	333,154	Cash and Cash Equivalent
Piutang Usaha	38,856	38,856	67,173	67,173	Account Receivables
Piutang Lain-lain	12,418	12,418	14,163	14,163	Other Receivables
Investasi Jangka Panjang Lainnya	638	638	638	638	Non-Current Other Investment
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>895,380</b>	<b>895,380</b>	<b>415,128</b>	<b>415,128</b>	<b>The Amount of Financial Assets</b>

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.

The Group manages credit risk associated with bank accounts and receivables by monitoring the reputation, credit rating, and limiting the aggregate risk of each party to the contract.

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.

Credit quality of financial assets that is either not yet due or impaired can be assessed by reference to external credit ratings (if available) or with reference to historical information about the debtor default rates.

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

Group has recorded allowance for impairment loss of accounts receivables which overdue (Note 4).

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

Financial assets which are not yet due, as indicated credit risk primarily of cash and cash equivalents and accounts receivable.

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.

Management believes that there is no significant credit risk on placement of funds in the bank, because of the placement of funds is only placed on banks that are predicated as good.

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

Management believes that these receivables are not yet due do not have a significant credit risk, due to accounts receivable from sale of property, secured by the same property, where the amount of exposure to risk is lower than the value of collateral, while trade receivables non-property comes from customers who have a good track record.

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

- ii. Liquidity Risk  
Liquidity risk is the risk that the company could not meet liabilities when due.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 31 Desember 2021 dan 2020 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liquidity risk exposures include difficulty in meeting the Group's financial liabilities that must be paid with cash or other financial assets. The Group is expected to pay all of its liabilities in accordance with contractual maturity. In order to meet these obligations, the Group must generate sufficient cash inflows.

The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group's commitments for normal operation and regularly evaluate cash flow projections and actual cash flows, as well as the schedule of maturity dates of financial assets and liabilities.

The following table summarizes the Group's financial liabilities as of December 31, 2021 and 2020 at the maturity date based on contractual undiscounted payments:

Liabilitas	2021					Liabilities
	Tidak ditentukan/ Not determined Rp	≤ 1 Tahun/ ≤ 1 Year Rp	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year Rp	Biaya Emisi/ Issuance Cost Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	--	51,255	--	--	51,255	Accounts Payable and Others
Beban Akrual dan Provisi	402,723	--	--	--	402,723	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank	--	--	905,000	(4,224)	900,776	Bank Loans
Utang Obligasi	--	516,000	215,000	(1,229)	729,771	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	7,372	--	--	--	7,372	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	--	2,191	99,379	--	101,570	Lease Liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>410,095</b>	<b>569,446</b>	<b>1,219,379</b>	<b>(5,453)</b>	<b>2,193,467</b>	<b>Total</b>
Liabilitas	2020					Liabilities
	Tidak ditentukan/ Not determined Rp	≤ 1 Tahun/ ≤ 1 Year Rp	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year Rp	Biaya Emisi/ Issuance Cost Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	--	133,624	--	--	133,624	Accounts Payable and Others
Beban Akrual dan Provisi	344,772	--	--	--	344,772	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank	--	600,000	--	--	600,000	Bank Loan
Utang Obligasi	--	400,000	--	(511)	399,489	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	6,727	--	--	--	6,727	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	--	9,068	94,611	--	103,679	Lease Liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>351,499</b>	<b>1,142,692</b>	<b>94,611</b>	<b>(511)</b>	<b>1,588,291</b>	<b>Total</b>

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.

iii. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan sifat bunga:

The following table analyzes the breakdown of financial liabilities by type of interest:

	2021					
	Suku Bunga/ Interest Rate	< 1 Tahun/ < 1 Year	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year	Biaya Emisi/ Issuance Cost	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan						Financial Liabilities
Tanpa Dikenakan Bunga	--	463,541	99,379	--	562,920	Non-interest Bearing
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Tetap	6.30% - 8.60%	516,000	604,000	(2,233)	1,117,767	Fixed Interest Rate Instrument
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Mengambang	JIBOR 3 Months + Margin 1.75%	--	516,000	(3,220)	512,780	Floating Interest Rate Instrument
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>		<b>979,541</b>	<b>1,219,379</b>	<b>(5,453)</b>	<b>2,193,467</b>	<b>Total financial liabilities</b>
	2020					
	Suku Bunga/ Interest Rate	< 1 Tahun/ < 1 Year	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year	Biaya Emisi/ Issuance Cost	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan						Financial Liabilities
Tanpa Dikenakan Bunga	--	494,191	94,611	--	588,802	Non-interest Bearing
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Tetap	6.30% - 8.60%	1,000,000	--	(511)	999,489	Fixed Interest Rate Instrument
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>		<b>1,494,191</b>	<b>94,611</b>	<b>(511)</b>	<b>1,588,291</b>	<b>Total financial liabilities</b>

Perusahaan menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga, di mana semua variabel lainnya dianggap tetap, terhadap laba Perusahaan untuk periode yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020.

The Company demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates, with all other variables are constant, of the Company's profit for the period ended December 31, 2021 and 2020.

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 0,5% digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada manajemen kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

The sensitivity analysis below has been determined based on the exposure to interest rates for non-derivative instruments at the end of the reporting year. For floating rate liabilities, the analysis is prepared by assuming the amount of the liability outstanding for the whole year. A 0.5 % increase or decrease is used when report the interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonable possible changes in interest rates.

Pada tanggal 31 Desember 2021 jika tingkat suku bunga atas utang bank 1% lebih tinggi /lebih rendah dengan asumsi semua variabel konstan, rugi setelah pajak pada periode berjalan akan menjadi lebih tinggi/rendah sebesar Rp9.050 (31 Desember 2020: Rp6.000).

As of December 31, 2021, if interest rates on bank loans is 1% higher/lower with all other variables are constant, the loss after tax for the current period would be Rp9,050 higher/lower (December 31, 2020: Rp6,000).

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.

2. Risk of Changes in Government Policy, Political Economic and Social Politics.

Government policies concerning economic and monetary, as well as social and political conditions that when they are less conducive will result in decrease in investment and development. In turn will lead to delays in projects that have been or will be obtained by the Group. This is a systemic risk when its happened will negatively affect or adverse to the whole variables involved, that will lead the performance to decline, even diversification will unable to eliminate such risk.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

3. Nilai Wajar  
Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

3. Fair Value  
The fair value of financial assets and liabilities and their carrying amounts are as follows:

	2021		2020		
	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value	
<b>Aset Keuangan</b>					<b>Financial Asset</b>
Kas dan					Cash and Cash
Setara Kas	843,468	843,468	333,154	333,154	Equivalents
Piutang Usaha	38,856	38,856	67,173	67,173	Accounts Receivable
Piutang Lain-lain	12,418	12,418	14,163	14,163	Other Receivables
Investasi Jangka Panjang Lainnya	638	638	638	638	Non-Current Other Investment
<b>Total</b>	<b>895,380</b>	<b>895,380</b>	<b>415,128</b>	<b>415,128</b>	<b>Total</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>					<b>Financial Liabilities</b>
Utang Usaha	15,558	15,558	33,710	33,710	Accounts Payable
Utang Lain-lain	35,697	35,697	99,914	99,914	Other Payables
Beban Akrua	402,723	402,723	344,772	344,772	Accrued Expense
Utang Bank Jangka Pendek	--	--	600,000	600,000	Short Term Bank Loans
Utang Bank Jangka Panjang	900,776	900,776	--	--	Long Term Bank Loans
Utang Obligasi	729,771	729,771	399,489	399,489	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposito Lainnya	7,372	7,372	6,727	6,727	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	101,570	101,570	103,679	103,679	Lease Liabilities
<b>Total</b>	<b>2,193,467</b>	<b>2,193,467</b>	<b>1,588,291</b>	<b>1,588,291</b>	<b>Total</b>

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Management believes that the book value of financial assets and financial liabilities approaching the fair value of the financial assets and financial liabilities as of December 31, 2021 and 2020 as the impact of discounting is not significant.

**43. Manajemen Permodalan**

**43. Capital Management**

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.

The purpose of the Group in managing capital is to safeguard the entity's ability to maintain business continuity, so that the entity can continue to provide results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are worth with the level of risk.

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

The Group sets the amount of capital in proportion to risk. The Company manages its capital structure and makes adjustments by observing changes in economic conditions and the risk characteristics of the underlying assets. Consistent with other companies in the industry, the Company monitors capital on the basis of the ratio of debt-to-adjusted capital. This ratio is calculated as follows: net liabilities divided by adjusted capital. Net liabilities is total liabilities (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital consists of all components of equity (includes share capital and retained earnings).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Rasio liabilitas terhadap total ekuitas pada 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut: *The ratio of liabilities to total equity adjusted as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:*

	2021	2020	
Jumlah Liabilitas	2,931,256	2,280,833	Total Liabilities
Dikurangi:			Less:
Kas dan Setara Kas	(843,468)	(333,154)	Cash and Cash Equivalents
Liabilitas Bersih	2,087,788	1,947,679	Net Liabilities
Jumlah Ekuitas	1,476,256	1,740,998	Total Equity
<b>Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas</b>	<b>141.4%</b>	<b>111.9%</b>	<b>Liabilities to Equity Ratio</b>

**44. Informasi Tambahan untuk Arus Kas**

**44. Additional Information for Cash Flows**

Perusahaan memiliki transaksi investasi non kas untuk 31 Desember 2021 dan 2020 sebagai berikut: *The Company has non-cash investing transactions for December 31, 2021 and 2020 as follows:*

	2021	2020	
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	17,697	40,817	Additional of Fixed Assets Through Other Payables
Penambahan Aset Lain-lain Melalui Utang Lain-lain	4,384	--	Additional of Other Assets Through Other Payables
<b>Jumlah</b>	<b>22,081</b>	<b>40,817</b>	<b>Total</b>

Tabel di bawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, sebagai berikut: *This table below shows reconciliation of liabilities arising from financing activities for years ended on December 31, 2021 and 2020, as follows:*

	2021						
	Perubahan Arus Kas/ Cash Flow Movement						
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penerimaan/ Received	Pembayaran/ Payment	Pembayaran Provisi/ Payment for Provision	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Utang Bank Jangka Pendek	600,000	--	(211,000)	--	(389,000)	--	Short-Term Loan
Utang Bank Jangka Panjang	--	516,000	--	(4,416)	389,192	900,776	Long-Term Loan
Utang Obligasi	399,489	728,237	(400,000)	(1,389)	3,434	729,771	Bonds Payable
	2020						
	Perubahan Arus Kas/ Cash Flow Movement						
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penerimaan/ Received	Pembayaran/ Payment	Pembayaran Provisi/ Payment for Provision	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Utang Bank Jangka Pendek	--	300,000	--	--	300,000	600,000	Short-Term Loan
Utang Bank Jangka Panjang	300,000	--	--	--	(300,000)	--	Long-Term Loan
Utang Obligasi	666,905	--	(269,000)	--	1,584	399,489	Bonds Payable

Transaksi non kas pada tabel diatas merupakan Amortisasi biaya provisi untuk mendapatkan fasilitas utang bank dan amortisasi biaya emisi yang timbul atas penerbitan utang obligasi tersebut. *Non-cash transactions from table above represents amortization of provision to obtain loan facility and amortization of bonds issuance cost.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**45. Standar Akuntansi Baru**

Amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

Amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang; dan
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi.

Standar baru yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru dan amandemen standar tersebut.

**46. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

**Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021**

Pada tanggal 18 Februari 2022, Grup telah melakukan pembayaran atas Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri A dengan nilai pokok sebesar Rp516.000 dan bunga 7,25% yang jatuh tempo pada 20 Februari 2022.

**45. New Accounting Standards Pronouncement**

*Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:*

- *Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks;*
- *Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs;*
- *Amendments PSAK 16: Property, Plant and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;*
- *PSAK 69 (Annual Improvement 2020): Agriculture;*
- *PSAK 71 (Annual Improvement 2020): Financial Instruments; and*
- *PSAK 73 (Annual Improvement 2020): Lease*

*Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:*

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*
- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current; and*
- *Amendments PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates.*

*New standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:*

- *PSAK 74: Insurance Contract.*
- *Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.*

*As at the date of the consolidated financial statements being authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards and amendments these standards.*

**46. Events After Reporting Period**

**Sustainable Bonds II Jaya Ancol Phase II year 2021**

*On February 18, 2022, the Group has made payments on the 2021 Series A Series II Jaya Ancol Sustainable Bond with a principal value of Rp516,000 and 7.25% interest maturing on February 20, 2022.*



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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2021 and 2020  
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**47. Peristiwa Penting Lainnya**

**47. Other Significant Event**

**Ketidakpastian Kondisi Ekonomi**

Pandemi Covid-19 di tahun 2020 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik serta berpengaruh signifikan terhadap bisnis dan kelangsungan usaha Grup. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Grup, saat ini dampak signifikan yang dialami Grup adalah menurunnya jumlah pengunjung akibat adanya pembatasan kuota kunjungan per hari yang tercermin dari penurunan pendapatan tiket.

Perkembangan dampak tersebut bergantung pada beberapa hal di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk menangani ancaman Covid-19, serta dampak faktor-faktor tersebut terhadap pegawai dan pelanggan Grup. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Grup, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya.

**Economic Environment Uncertainty**

*The Covid-19 pandemic in 2020 caused a slow down in the global and domestic economy and significantly affected the business and business continuity of the Group. While this disruption is expected to be only temporary, there is still considerable uncertainty related to the extent of its impact on the Company's operations and financial performance, currently the significant impact experienced by the Group is the decrease in the number of visitors due to the limitation on the quota of visits per day which is reflected in the decrease in ticket revenue.*

*The development of these impacts depends on a number of things that are unpredictable in the present, including the duration of outbreaks, economic policies and other policies implemented by the Government to deal with the threat of Covid-19, and the impact of these factors on the Group's employees and customers. The management is closely monitoring the Group's operations, liquidity and resources, and is actively working to minimize the current and future impact of this unprecedented situation.*

**48. 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 22 Februari 2022.

**48. Management Responsibility and Authority  
of the Consolidated  
Financial Statements**

*The Company's management is responsible for the content and preparation of the consolidated financial statements. The consolidated financial statements are authorized to issue by Directors on February 22, 2022.*