

JADWAL

Tangga Efektif	: 20 Juni 2019	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan (jika ada)	: 10 Februari 2021
Masa Penawaran Umum	: 5 Februari 2021	Tanggal Distribusi Obligasi Secara Elektronik	: 10 Februari 2021
Tanggal Penjatahan	: 8 Februari 2021	Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	: 11 Februari 2021

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI ATAS EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI INFORMASI TAMBAHAN INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

INFORMASI TAMBAHAN INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

PENAWARAN UMUM INI MERUPAKAN PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG TAHAP KE-2 DARI PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN II YANG TELAH MENJADI EFEKTIF.



PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK

Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha pembangunan (real estat) dan jasa pariwisata melalui Entitas Anak

Kantor:

Gedung Ecovention
 Jl. Lodan Timur No.7, Ancol - Jakarta Utara 14430
 Telp: (62 21) 2922 2222, 6454 567
 Faks: (62 21) 6471 0502
 E-mail: investor@ancol.com
 Website: www.ancol.com

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN II JAYA ANCOL
 DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR Rp1.000.000.000.000,- (SATU TRILIUN RUPIAH)

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN II TERSEBUT, PERSEROAN TELAH MENERBITKAN
 OBLIGASI BERKELANJUTAN II JAYA ANCOL TAHAP I TAHUN 2019
 DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR Rp269.000.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SEMBILAN MILIAR RUPIAH)

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN II TERSEBUT, PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN
 OBLIGASI BERKELANJUTAN II JAYA ANCOL TAHAP II TAHUN 2021
 DENGAN JUMLAH POKOK OBLIGASI SEBESAR Rp731.000.000.000,- (TUJUH RATUS TIGA PULUH SATU MILIAR RUPIAH) ("OBLIGASI")

Obligasi terdiri dari 3 (tiga) seri, yaitu Obligasi Seri A, Seri B, dan Seri C yang masing-masing ditawarkan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"). Obligasi ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih Seri Obligasi yang dikehendaki sebagai berikut:

Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah Rp516.000.000.000,- (lima ratus enam belas miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 7,25% (tujuh koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (bullet payment) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri A pada saat jatuh tempo Obligasi Seri A.

Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah Rp149.600.000.000,- (seratus empat puluh sembilan miliar enam ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 8,90% (delapan koma sembilan nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (bullet payment) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri B pada saat jatuh tempo Obligasi Seri B.

Seri C : Jumlah Pokok Obligasi Seri C yang ditawarkan adalah Rp65.400.000.000,- (enam puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 9,60% (sembilan koma enam nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (bullet payment) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri C pada saat jatuh tempo Obligasi Seri C.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 10 Mei 2021 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo masing-masing Obligasi adalah pada tanggal 20 Februari 2022 untuk Obligasi Seri A, 10 Februari 2024 untuk Obligasi Seri B, dan 10 Februari 2026 untuk Obligasi Seri C.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI INI TIDAK DIJAMIN DENGAN JAMINAN KHUSUS, TETAPI DIJAMIN DENGAN SELURUH HARTA KEKAYAAN PERSEROAN BAIK BARANG BERGERAK MAUPUN BARANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DIKEMUDIAN HARI SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PASAL 1131 DAN 1132 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. HAK PEMEGANG OBLIGASI ADALAH PARI PASSU TANPA HAK PREFEREN DENGAN HAK-HAK KREDITUR PERSEROAN LAINNYA BAIK YANG ADA SEKARANG MAUPUN DIKEMUDIAN HARI, KECUALI HAK-HAK KREDITUR PERSEROAN YANG DIJAMIN SECARA KHUSUS DENGAN KEKAYAAN PERSEROAN BAIK YANG TELAH ADA MAUPUN YANG AKAN ADA DIKEMUDIAN HARI.

PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI BARU DAPAT DILAKUKAN 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN, PERSEROAN DAPAT MELAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI UNTUK SEBAGIAN ATAU SELURUH OBLIGASI SEBELUM TANGGAL PELUNASAN POKOK OBLIGASI. PERSEROAN MEMPUNYAI HAK UNTUK MEMBERLAKUKAN PEMBELIAN KEMBALI TERSEBUT UNTUK DIPERGUNAKAN SEBAGAI PELUNASAN OBLIGASI ATAU UNTUK DISIMPAN DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. KETERANGAN MENGENAI PEMBELIAN KEMBALI DAPAT DILIHAT PADA BAB I PERIHAL PENAWARAN UMUM DI DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PANDEMI DAN RISIKO GEOGRAFIS, IKLIM, CUACA, DAN BENCANA ALAM.

RISIKO YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR PEMBELI OBLIGASI ADALAH TIDAK LIKUIDNYA OBLIGASI YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN INI YANG ANTARA LAIN DISEBABKAN KARENA TUJUAN PEMBELIAN OBLIGASI SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.

PERSEROAN HANYA MENERBITKAN SERTIFIKAT JUMBO OBLIGASI YANG DIDAFTARKAN ATAS NAMA PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI") DAN AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI KSEI.

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN DARI PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA (PEFINDO):

A (Single A)

KETERANGAN LEBIH LANJUT TENTANG HASIL PEMERINGKATAN TERSEBUT DAPAT DILIHAT PADA BAB I INFORMASI TAMBAHAN INI.

OBLIGASI INI AKAN DICATATKAN DI BURSA EFEK INDONESIA

PENAWARAN OBLIGASI INI DIJAMIN SECARA KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT)

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI



PT MANDIRI SEKURITAS



PT INDO PREMIER SEKURITAS

WALI AMANAT
 PT BANK PERMATA Tbk.

PT Pembangunan Jaya Ancol (selanjutnya dalam Informasi Tambahan ini disebut “Perseroan”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Obligasi sehubungan dengan Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol (“Obligasi”) kepada OJK di Jakarta dengan surat nomor 108/DIR-PJA/EXT/IV/2019 pada tanggal 15 April 2019, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal.

Sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran ini, Perseroan telah menerima surat dari OJK No. S-80/D.04/2019 pada tanggal 20 Juni 2019 perihal Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran dan telah melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 sebesar Rp269.000.000.000,- (dua ratus enam puluh sembilan miliar Rupiah). Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021, Perseroan telah menyampaikan Surat Pengantar dengan nomor 025/DIR-PJA/EXT/I/2021 kepada OJK pada tanggal 25 Januari 2021.

Perseroan akan mencatatkan Obligasi dengan jumlah pokok sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah) pada PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”), sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek yang dibuat Antara Perseroan dan BEI No. SP-020/OBL/KSEI/0519 tanggal 9 Mei 2019. Apabila syarat-syarat pencatatan Obligasi di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan Obligasi tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan Obligasi sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi yang sebagian dicantumkan pada Bab X dalam Informasi Tambahan ini dan Peraturan Nomor IX.A.2.

Semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Informasi Tambahan bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap Pihak Terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Informasi Tambahan ini tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi.

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi “Afiliasi” dalam UUPM.

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

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

PERSEROAN WAJIB MENYAMPAIKAN PERINGKAT TAHUNAN ATAS SETIAP KLASIFIKASI OBLIGASI KEPADA OJK PALING LAMBAT 10 (SEPULUH) HARI KERJA SETELAH BERAKHIRNYA MASA BERLAKU PERINGKAT TERAKHIR SAMPAI DENGAN PERSEROAN TELAH MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBAN YANG TERKAIT DENGAN OBLIGASI YANG DITERBITKAN, SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN NOMOR IX.C.11.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
DEFINISI DAN SINGKATAN.....	iii
SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN.....	xii
SINGKATAN ENTITAS ASOSIASI	xii
RINGKASAN.....	xiii
I. PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN	1
1. PEMENUHAN KRITERIA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN.....	2
2. HAK KEUTAMAAN OBLIGASI	2
3. KETERANGAN MENGENAI OBLIGASI YANG DITAWARKAN	2
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI PENAWARAN UMUM OBLIGASI	18
III. PERNYATAAN UTANG.....	20
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	22
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN.....	26
VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR	38
VII. FAKTOR RISIKO	39
VIII. KETERANGAN TAMBAHAN TENTANG PERSEROAN	43
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN.....	43
B. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM SERTA KOMPOSISI KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	44
C. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN.....	45
D. PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN (“ <i>GOOD CORPORATE GOVERNANCE</i> ”).....	47
E. SUMBER DAYA MANUSIA.....	47
F. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM DAN PERUSAHAAN ASOSIASI.....	49
G. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PEMEGANG SAHAM YANG BERBENTUK BADAN HUKUM.....	51
H. KETERANGAN TAMBAHAN MENGENAI ENTITAS ANAK	53
I. KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ASOSIASI	66
J. DOKUMEN PERIZINAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	79
K. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, ENTITAS ASOSIASI, KOMISARIS, DAN DIREKSI PERSEROAN, SERTA KOMISARIS DAN DIREKSI ENTITAS ANAK	80
L. PERJANJIAN, SIFAT, DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK TERAFILIASI	81
M. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA	83
N. KETERANGAN TENTANG ASET TETAP.....	84
O. KETERANGAN TAMBAHAN MENGENAI ASURANSI	84
P. TAMBAHAN INFORMASI TENTANG KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	90

IX.	PENJAMINAN EMISI OBLIGASI	96
X.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....	97
XI.	KETERANGAN TENTANG WALI AMANAT.....	100
XII.	TATA CARA PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI.....	106
XIII.	PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI.....	111
XIV.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	113

DEFINISI DAN SINGKATAN

“Afiliasi”	: Berarti afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 1 UUPM yaitu : (a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; (b) hubungan antara pihak dengan pegawai, Direktur atau Komisaris dari pihak tersebut; (c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama; (d) hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; (e) hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau (f) hubungan antara perusahaan dan Pemegang Saham Utama.
“Agen Pembayaran”	: Berarti KSEI, yang membuat Perjanjian Agen Pembayaran dengan Perseroan, yang berkewajiban membantu melaksanakan pembayaran Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi termasuk Denda (jika ada) kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening untuk dan atas nama Perseroan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Agen Pembayaran No. 13 tanggal 22 Januari 2021.
Anggota Bursa	: Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat 2 UUPM.
AWA	: Atlantis Water Adventure
Bapepam	: Singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 UUPM beserta peraturan pelaksanaannya.
Bapepam dan LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
Bank Permata	: PT Bank Permata Tbk.
“Bank Kustodian”	: Berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan OJK untuk melakukan kegiatan usaha sebagai Kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
“BEI”	: Berarti singkatan dari PT Bursa Efek Indonesia.
“Bunga Obligasi”	: Berarti jumlah bunga Obligasi dari Obligasi yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi kecuali Obligasi yang dimiliki Perseroan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
“Bursa Efek”	: Berarti Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta.
“Daftar Pemegang Rekening”	: Daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Obligasi oleh seluruh Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening di KSEI yang memuat keterangan antara lain: nama, jumlah kepemilikan Obligasi, status pajak dan kewarganegaraan Pemegang Rekening dan/atau Pemegang Obligasi berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.

“Dokumen Emisi”	: Berarti Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi, Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi, Perjanjian Agen Pembayaran, Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI, Informasi Tambahan serta dokumen-dokumen lainnya yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum ini.
DPS	: Daftar Pemegang Saham.
“Efek”	: Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan hutang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti hutang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek dan setiap derivatif Efek.
“Efektif”	: Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan Peraturan Nomor IX.A.2, yaitu : <ol style="list-style-type: none">1. Atas dasar lewatnya waktu yaitu 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir atas Pernyataan Pendaftaran yang diajukan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau2. Atas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
“Emisi”	: Berarti penawaran umum Obligasi oleh Perseroan untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
“Emiten”	: Berarti Pihak yang melakukan Penawaran Umum.
Entitas Anak	: Perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.
Entitas Asosiasi	: Suatu perusahaan Perseroan memiliki penyertaan saham baik secara langsung maupun tidak langsung lebih dari 20% (dua puluh persen) namun kurang dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor dalam perusahaan tersebut.
“Force Majeure”	: Berarti kejadian-kejadian yang berkaitan dengan keadaan diluar kemampuan dan kekuasaan para pihak seperti banjir, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran, perang atau huru hara di Negara Republik Indonesia, sabotase atau keadaaan darurat lainnya yang mempunyai akibat negatif secara material terhadap kemampuan masing-masing pihak untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi.
“FPPO”	: Berarti Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi.
Ha	: Hektar.
“Hari Bank”	: Berarti hari pada setiap saat Kantor Pusat Bank Indonesia di Jakarta menyelenggarakan kegiatan kliring antar bank.
“Hari Bursa”	: Berarti hari di mana Bursa Efek atau badan hukum yang menggantikannya menyelenggarakan kegiatan bursa efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan bursa efek tersebut dan bank dapat melakukan kliring.
“Hari Kalender”	: Berarti tiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.

- “Hari Kerja” : Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
- IAPI : Institut Akuntan Publik Indonesia.
- “Informasi Tambahan” : Berarti informasi tambahan yang akan disampaikan Perseroan kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum Obligasi sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 36.
- “Jumlah Terutang” : Berarti jumlah uang yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi serta perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan Emisi ini termasuk tetapi tidak terbatas Pokok Obligasi, Bunga Obligasi, serta Denda (jika ada) yang terutang dari waktu ke waktu.
- “Konfirmasi Tertulis” atau “KTUR” : Berarti surat konfirmasi kepemilikan Obligasi yang diterbitkan oleh KSEI kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening, khusus untuk menghadiri RUPO atau meminta diselenggarakan RUPO, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan KSEI.
- “KSEI” : Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM yang dalam Emisi bertugas sebagai Agen Pembayaran berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran dan mengadministrasikan Obligasi berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI.
- Konfirmasi Tertulis : Surat konfirmasi kepemilikan Obligasi yang diterbitkan oleh KSEI kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening, khusus untuk menghadiri RUPO atau meminta diselenggarakan RUPO, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan KSEI.
- “Konsultan Hukum” : Berarti ahli hukum yang memberikan pendapat hukum kepada Pihak lain dan terdaftar di OJK.
- “Kustodian” : Berarti pihak yang memberi jasa penitipan Obligasi dan harta yang berkaitan dengan Obligasi serta jasa lainnya termasuk menerima bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya sesuai dengan ketentuan UUPM, yang dalam hal ini meliputi KSEI, Perusahaan Efek dan Bank Kustodian.
- “Manajer Penjatahan” : Berarti PT Mandiri Sekuritas yang bertanggung jawab atas penjatahan Obligasi yang ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan Nomor IX.A.7 Nomor: Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 Tentang Pemesanan Dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
- “Masa Penawaran Umum” : Jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan pembelian Obligasi yang ditawarkan dapat dilakukan dan FPPO dapat diajukan kepada para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, sebagaimana ditentukan dalam Prospektus dan FPPO, dengan ketentuan Masa Penawaran Umum tidak kurang dari 1 (satu) Hari Kerja dan tidak lebih dari 5 (lima) Hari Kerja.
- “Masyarakat” : Berarti pemodal yaitu perorangan dan/atau badan, baik warga negara Indonesia/ badan hukum Indonesia maupun warga negara asing/ badan hukum asing baik yang bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia maupun yang bertempat tinggal/berkedudukan di luar Indonesia.

- “Menkumham /
Kemenkumham” : Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dahulu bernama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama menjadi Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia, sebelum kemudian terakhir berubah menjadi Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- “Obligasi” : Berarti Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 yaitu surat berharga hutang yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi, yang mewajibkan Perseroan membayar bunga dan melakukan pembelian kembali Obligasi yang dikeluarkan tersebut sesuai dengan jangka waktu dan tata cara yang disepakati. Obligasi dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi dalam jumlah sebesar Rp731.000.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu miliar Rupiah) berjangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender, 3 (tiga), tahun dan 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi.
- Jumlah mana merupakan sebagian dari jumlah keseluruhan target dana yang akan dihimpun secara bertahap dalam Penawaran Umum Berkelanjutan yang secara keseluruhan sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah). Dengan memperhatikan syarat-syarat sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi, serta akan dicatatkan di Bursa Efek dan didaftarkan dalam Penitipan Kolektif KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI.
- ODS : Ocean Dream Samudra
- “OJK” : Berarti Otoritas Jasa Keuangan adalah lembaga yang independen dan bebas dari campuran tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- “Pefindo” : Berarti PT Pemeringkat Efek Indonesia.
- “Pemegang Obligasi” : Masyarakat yang menanamkan dananya ke dalam Obligasi dan memiliki manfaat atas sebagian atau seluruh Obligasi, yang terdiri dari:
- Pemegang Rekening yang melakukan investasi langsung atas Obligasi; dan/atau
 - Masyarakat di luar Pemegang Rekening yang melakukan investasi atas Obligasi melalui Pemegang Rekening.
- “Pemegang Rekening” : Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
- “Pemegang Saham
Utama” : Berarti Pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki paling sedikit 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK.
- “Pemeringkat” : Berarti perusahaan pemeringkat efek yang terdaftar di OJK yang disetujui sebagai penggantinya oleh Wali Amanat, sesuai dengan Peraturan Nomor: IX.C.11.

- “Pemerintah” : Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
- “Penawaran Umum” : Berarti kegiatan penawaran Obligasi oleh Perseroan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM, peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.
- “Penawaran Umum Berkelanjutan” : Berarti kegiatan Penawaran Umum atas Obligasi dengan nama Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol, yang diterbitkan dan ditawarkan secara bertahap dengan target dana sebesar Rp1.000.000.000.000 (satu triliun Rupiah), yang mengacu pada Peraturan OJK No. 36.
- “Penitipan Kolektif” : Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- “Penjamin Emisi Obligasi” : Berarti pihak-pihak yang membuat perjanjian dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan dan masing-masing menjamin dengan Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) berdasarkan hasil penawaran awal (*bookbuilding*) atas pembelian dan pembayaran sisa Obligasi yang tidak diambil oleh Masyarakat, yang dalam hal ini adalah PT Indo Premier Sekuritas dan PT Mandiri Sekuritas, sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.
- “Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi” : Berarti pihak-pihak yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Indo Premier Sekuritas dan PT Mandiri Sekuritas, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.
- “Peraturan Nomor IX.A.2” : Berarti Peraturan Nomor IX.A.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
- “Peraturan Nomor IX.A.7” : Berarti Peraturan Nomor IX.A.7 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjataan Efek Dalam Penawaran Umum.
- “Peraturan Nomor IX.C.11” : Berarti Peraturan Nomor IX.C.11 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-712/BL/2012 tanggal 26 Desember 2012 tentang Pemingkatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.
- “Peraturan No. VIII.G.12” : Berarti Peraturan Nomor VIII.G.12 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam Nomor Kep-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004, tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjataan Efek atau Pembagian Saham Bonus.
- “Peraturan OJK No. 7” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
- “Peraturan OJK No. 9” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 9/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Utang.
- “Peraturan OJK No. 19” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19/POJK.04/2020 tanggal 22 April 2020 tentang Bank Umum yang Melakukan Kegiatan sebagai Wali Amanat.

- “Peraturan OJK No. 20” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/POJK.04/2020 tanggal 23 April 2020 tentang Kontrak Perwaliamanatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.
- “Peraturan OJK No. 30” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- “Peraturan OJK No. 33” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 35” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.4/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 36” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 36/POJK.4/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang Dan/Atau Sukuk.
- “Peraturan OJK No. 55” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.4/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
- “Peraturan OJK No. 56” : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
- “Perjanjian Agen Pembayaran Obligasi” : Berarti perjanjian yang dibuat antara Perseroan dan KSEI, perihal pelaksanaan pembayaran Bunga Obligasi serta pelunasan Pokok Obligasi sebagaimana Akta No. 13 tanggal 22 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Jakarta.
- “Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI” : Berarti perjanjian yang dibuat antara Perseroan dan KSEI dengan No. SP-001/OBL/KSEI/0121 tanggal 22 Januari 2021, perihal pendaftaran Obligasi di KSEI, yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.
- “Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi” : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 No. 11 tanggal 22 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Jakarta antara Perseroan dengan para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan para Penjamin Emisi Obligasi.
- “Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi” : Berarti Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 No. 10 tanggal 22 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Jakarta antara Perseroan dengan Wali Amanat.
- “Pernyataan Pendaftaran” : Berarti Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 19 Undang-Undang Pasar Modal juncto-Peraturan Nomor: IX.C.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam tanggal 27-10-2000 (dua puluh tujuh Oktober dua ribu) Nomor: Kep-42/PM/2000 Tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum, dan Peraturan Nomor: IX.A.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK tanggal 30-12-2011 (tiga puluh Desember dua ribu sebelas) Nomor: Kep-690/BL/2011 Tentang Ketentuan Umum Pengajuan Pernyataan Pendaftaran, dan dengan memperhatikan Peraturan OJK Nomor: 36, berikut dokumen-dokumen yang diajukan oleh Perseroan kepada OJK sebelum melakukan Penawaran Umum Berkelanjutan kepada Masyarakat termasuk perubahan-perubahan, tambahan tambahan serta pembetulan-pembetulan untuk memenuhi persyaratan OJK..

- “Pernyataan Efektif” : Berarti Pernyataan yang diberikan oleh OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif sehingga Perseroan melalui Penjamin Emisi Obligasi berhak menawarkan dan menjual Obligasi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- “Perseroan” : Berarti pihak yang melakukan Emisi, yang dalam hal ini adalah PT Pembangunan Jaya Ancol, berkedudukan di Gedung Ecovention, Jl. Lodan Timur No.7, Ancol - Jakarta Utara 14430, atau pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
- “Perusahaan Efek” : Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek dan/atau Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- “Pihak Berelasi” : Berarti orang atau entitas yang terkait dengan Perseroan dan Entitas Anak (entitas pelapor) sesuai Peraturan Nomor VIII.G.7.
- a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :
 1. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 2. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 3. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor
 - b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :
 1. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 2. Satu entitas adalah entitas sosial 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).
 3. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 4. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 5. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.
 6. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 7. Orang yang diidentifikasi dalam huruf a.1 memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 7 (Revisi 2010).
- “Pihak” : Berarti orang perseorangan, perusahaan, usaha bersama, asosiasi, atau kelompok yang terorganisasi.
- Pokok Obligasi : Berarti jumlah pokok pinjaman Perseroan kepada Pemegang Obligasi berdasarkan Obligasi yang terutang dari waktu ke waktu bernilai nominal sebesar Rp731.000.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu miliar Rupiah) dengan jangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender, 3 (tiga) tahun, dan 5 (lima) tahun. Obligasi tersebut dijamin dengan Kesanggupan Penuh (*full commitment*) dan didaftarkan dalam Penitipan Kolektif KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Obligasi di KSEI. Jumlah Pokok Obligasi sesuai dengan pelaksanaan pembelian kembali sebagai pelunasan Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi, sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

- Prospektus : Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Emisi Obligasi dengan tujuan agar Masyarakat membeli Obligasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 26 UUPM *juncto* Peraturan Bapepam No.IX.C.2, lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep/51/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Peraturan Bapepam No. IX.C.2.
- “Rekening Efek” : Berarti rekening yang memuat catatan posisi Obligasi dan/atau dana milik Pemegang Obligasi yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani dengan Pemegang Obligasi.
- “RUPO” : Berarti Rapat Umum Pemegang Obligasi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
- “Satuan Pemindahbukuan” : Berarti Satuan jumlah Obligasi yang dapat dipindahbukukan dari satu Rekening Efek ke Rekening Efek lainnya, sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
- “Satuan Perdagangan” : Berarti satuan jumlah Obligasi yang diperdagangkan, yaitu senilai Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya, atau sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana ditentukan dalam peraturan Bursa Efek.
- “Seri Obligasi” : Berarti 3 (tiga) seri Obligasi, yaitu:
- Obligasi Seri A sebesar Rp516.000.000.000- (lima ratus enam belas miliar Rupiah) dengan jangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Emisi, dan pembayaran Obligasi Seri A tersebut akan dilakukan secara penuh atau *bullet payment* sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi Seri A pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi untuk Obligasi Seri A.
 - Obligasi Seri B sebesar Rp149.600.000.000- (seratus empat puluh sembilan miliar enam ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi, dan pembayaran Obligasi Seri B tersebut akan dilakukan secara penuh atau *bullet payment* sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi Seri B pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi untuk Obligasi Seri B.
 - Obligasi Seri C sebesar Rp65.400.000.000,- (enam puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi, dan pembayaran Obligasi Seri C tersebut akan dilakukan secara penuh atau *bullet payment* sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi Seri C pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi untuk Obligasi Seri C.
- Jumlah pokok masing-masing Seri Obligasi tersebut dapat berkurang sehubungan dengan pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pelaksanaan pembelian kembali sebagai pelunasan Obligasi sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Jumbo Obligasi dan memperhatikan ketentuan dalam subbab Syarat-Syarat Obligasi.
- “Sertifikat Jumbo Obligasi” : Berarti bukti penerbitan Obligasi yang disimpan dalam penitipan kolektif di KSEI yang diterbitkan oleh Perseroan atas nama atau tercatat atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening.

- “Tanggal Distribusi” : Berarti tanggal penyerahan Sertifikat Jumbo Obligasi hasil Penawaran Umum beserta bukti kepemilikan Obligasi yang wajib dilakukan kepada pembeli dalam Penawaran Umum, yang akan didistribusikan secara elektronik paling lambat 2 (dua) Hari Kerja terhitung setelah Tanggal Penjataan.
- “Tanggal Emisi” : Berarti tanggal pembayaran hasil Emisi Obligasi dari Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi kepada Perseroan, yang merupakan tanggal penerbitan Obligasi.
- “Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi” : Berarti tanggal dimana jumlah Pokok Obligasi menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar kepada Pemegang Obligasi sebagaimana ditetapkan dalam Daftar Pemegang Rekening, melalui Agen Pembayaran, dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
- “Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi” : Berarti tanggal-tanggal saat mana Bunga Obligasi menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar kepada Pemegang Obligasi yang namanya tercantum dalam Daftar Pemegang Rekening melalui Agen Pembayaran dan dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi.
- “Tanggal Penjataan” : Berarti tanggal dilakukannya penjataan Obligasi.
- “UUPM” : Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No.3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- “UUPT” : Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 tahun 2007, Tambahan No. 4756.
- Wali Amanat : Berarti pihak yang mewakili kepentingan Pemegang Obligasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM yang dalam hal ini adalah PT Bank Permata Tbk, berkedudukan di Jakarta, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya, berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan.

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

GALK	:	PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner.
JA	:	PT Jaya Ancol.
JAPT	:	PT Jaya Ancol Pratama Tol
SI	:	PT Seabreez Indonesia.
STU	:	PT Sarana Tirta Utama.
TI	:	PT Taman Impian
TIJA	:	PT Taman Impian Jaya Ancol.

SINGKATAN ENTITAS ASOSIASI

FLA	:	PT Fauna Land Ancol.
JATP	:	PT Jakarta Akses Tol Priok.
JBI	:	PT Jaya Bowling Indonesia
JTD	:	PT Jakarta Tol Road Development
JKL	:	PT Jaya Kuliner Lestari
KEK	:	PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta.
Philindo	:	PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari, dan harus dibaca bersama-sama dengan, keterangan yang lebih terperinci dan laporan keuangan beserta catatan atas laporan keuangan yang tidak tercantum dalam Informasi Tambahan ini. Ringkasan ini dibuat berdasarkan fakta dan pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan yang tercantum dalam Informasi Tambahan ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

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

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

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

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

Sejak tanggal Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Perseroan Tahap I Tahun 2019 sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, perubahan Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 90 tanggal 24 Agustus 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, diantaranya persetujuan pemegang saham Perseroan terkait pengubahan dan pernyataan kembali Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dan pemenuhan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan pernyataan kembali seluruh pasal dalam Anggaran Dasar Perseroan. Akta tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0389494 tanggal 22 September 2020 dan telah dicatat dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU 0158739.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 22 September 2020.

2. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan setelah Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan.

3. PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI

Nama Obligasi	: Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021
Target Dana Obligasi Berkelanjutan II	: Sebesar Rp1.000.000.000,- (satu triliun Rupiah)
Jumlah Pokok Obligasi	: Sebesar Rp731.000.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu miliar Rupiah).
Harga Penawaran	: 100% dari Jumlah Dana Obligasi
Jangka Waktu	: Seri A : 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender; Seri B : 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi; dan Seri C : 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.
Seri dan Kupon Obligasi	: Obligasi yang dijamin secara kesanggupan penuh (<i>full commitment</i>) memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih seri Obligasi yang dikehendaki, yaitu dengan 3 (tiga) seri Obligasi sebagai berikut : <ul style="list-style-type: none">- Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah Rp516.000.000.000,- (lima ratus enam belas miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 7,25% (tujuh koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (<i>bullet payment</i>) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri A pada saat jatuh tempo Obligasi Seri A.- Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah Rp149.600.000.000,- (seratus empat puluh sembilan miliar enam ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 8,90% (delapan koma sembilan nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (<i>bullet payment</i>) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri B pada saat jatuh tempo Obligasi Seri B.- Seri C : Jumlah Pokok Obligasi Seri C yang ditawarkan adalah Rp65.400.000.000,- (enam puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 9,60% (sembilan koma enam persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (<i>bullet payment</i>) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri C pada saat jatuh tempo Obligasi Seri C.
Masa Penawaran Umum	: 5 Februari 2021
Tanggal Pembayaran Pertama Kali Bunga Obligasi	: 10 Mei 2021
Harga Penawaran	: 100% dari nilai Pokok Obligasi.
Satuan Pemesanan	: Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.
Satuan Pemindahbukuan	: Rp1,- (satu Rupiah).
Pembayaran Bunga Obligasi	: Triwulanan.

- Penyisihan Dana (*sinking fund*) : Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana untuk Obligasi ini dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi ini sesuai dengan tujuan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi.
- Hasil Pemeringkatan : ^{id}A (*Single A*) dari Pefindo
- Jaminan : Obligasi ini tidak dijamin dengan suatu jaminan khusus, namun dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan pasal 1132 kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Hak Pemegang Obligasi adalah paripassu tanpa preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pembelian Kembali Obligasi (*Buy Back*) : Pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah tanggal penjatahan, Perseroan dapat melakukan pembelian kembali untuk sebagian atau seluruh obligasi sebelum tanggal pelunasan pokok Obligasi. Perseroan mempunyai hak untuk memberlakukan pembelian kembali tersebut untuk dipergunakan sebagai pelunasan obligasi atau untuk disimpan dengan memperhatikan ketentuan dalam perjanjian perwaliamanatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keterangan selengkapnya mengenai pembelian kembali (*buy back*) dapat dilihat pada Bab I Informasi Tambahan ini.

4. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Obligasi setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp400.000.000.000,- untuk pelunasan Obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2021;
2. Sebesar Rp211.000.000.000,- untuk pelunasan sebagian hutang di PT Bank DKI ("**Bank DKI**"); dan
3. Sisanya untuk penyertaan modal di anak usaha yakni PT Taman Impian Jaya Ancol untuk pengembangan kawasan rekreasi dan fasilitas pendukungnya.

Dalam hal dana yang diperoleh dari penawaran umum tidak mencukupi, maka sisa pokok fasilitas kredit, bunga dan nilai penyertaan modal akan dipenuhi dengan menggunakan internal kas Perseroan dan/atau pinjaman pihak ketiga yang akan diambil oleh Perseroan di kemudian hari.

Rincian mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II Informasi Tambahan ini.

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel-tabel di bawah ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang bersumber dari laporan keuangan Perseroan tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018.

Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ("KAP") Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (anggota dari RSM), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf hal lain mengenai penyajian kembali sehubungan dengan penawaran umum berkelanjutan obligasi dan mengenai Informasi Keuangan Entitas Induk untuk semua hal yang material dalam laporannya tanggal 31 Maret 2020 yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober	31 Desember	
	2020*	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	470.913	648.652	989.041
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.523.048	3.447.263	3.372.353
Jumlah Aset	3.993.961	4.095.915	4.361.394
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.468.726	631.956	1.230.670
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	684.964	1.313.277	1.005.094
Jumlah Liabilitas	2.153.690	1.945.233	2.235.764
Jumlah Ekuitas	1.840.271	2.150.682	2.125.631
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	3.993.961	4.095.915	4.361.394

*tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada 31 Oktober		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2020*	2019*	2019	2018
Pendapatan Usaha	327.639	1.097.260	1.358.598	1.283.885
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung	(325.377)	(536.097)	(657.223)	(599.653)
Laba bruto	2.262	561.163	701.375	684.233
Laba sebelum pajak	(287.092)	277.443	358.395	344.722
Laba Bersih Tahun Berjalan	(310.411)	175.563	233.034	222.347
Total Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(310.411)	175.563	223.486	218.606
Laba per saham (dalam rupiah Penuh)	(194)	108	144	140

*tidak diaudit

Rasio Keuangan Penting

Keterangan	Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada 31 Oktober		Tahun yang berakhir per 31 Desember	
	2020*	2019	2019	2018
Laba bersih terhadap aset (ROA) (%)		-7,77	5,69	5,10
Laba bersih terhadap ekuitas (ROE) (%)		-16,87	10,84	10,46
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset (%)		53,92	47,49	51,26
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas (%)		117,03	90,45	105,18
Aset Lancar/Liabilitas Jangka pendek (Current Ratio)(%)		32,06	102,64	80,37
Laba Periode Berjalan/Pendapatan (Net Income Margin) (%)		-94,74	17,15	17,32

*tidak diaudit

Keterangan lebih rinci mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting dapat dilihat pada Bab IV Informasi Tambahan ini.

6. EFEK BERSIFAT UTANG YANG BELUM DILUNASI

Efek bersifat utang Perseroan yang telah diterbitkan dan jumlah yang masih terhutang hingga saat Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

No.	Nama Obligasi	Seri	Jumlah (Rp)	Jangka Waktu (tahun)	Tingkat Bunga per Tahun (%)	Jatuh Tempo	Jumlah Obligasi Terutang (Rp)
1	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016	B	50.000.000.000	5	8,2	29 September 2021	50.000.000.000
2	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018	B	350.000.000.000	3	7,6	18 Mei 2021	350.000.000.000
Total Efek bersifat utang Perseroan yang masih terhutang			400.000.000.000				400.000.000.000

Pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan, efek bersifat utang Perseroan yang masih terhutang adalah sebesar Rp400.000.000.000,-

I. PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

**PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN II JAYA ANCOL
DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP1.000.000.000.000,- (SATU TRILIUN RUPIAH)
("OBLIGASI BERKELANJUTAN II")**

**DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN II TERSEBUT, PERSEROAN TELAH
MENERBITKAN
OBLIGASI BERKELANJUTAN II JAYA ANCOL TAHAP I TAHUN 2019
DENGAN POKOK OBLIGASI SEBESAR RP269.000.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SEMBILAN MILIAR RUPIAH)**

**DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN II TERSEBUT,
PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN
OBLIGASI BERKELANJUTAN II JAYA ANCOL TAHAP II TAHUN 2021
DENGAN POKOK OBLIGASI SEBESAR RP731.000.000.000,- (TUJUH RATUS TIGA PULUH SATU MILIAR RUPIAH)
("OBLIGASI")**

Obligasi terdiri dari 3 (tiga) seri, yaitu Obligasi Seri A, Seri B, dan Seri C yang masing-masing ditawarkan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"). Obligasi ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih Seri Obligasi yang dikehendaki sebagai berikut:

Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah Rp516.000.000.000- (lima ratus enam belas miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 7,25% (tujuh koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri A pada saat jatuh tempo Obligasi Seri A.

Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah Rp149.600.000.000- (seratus empat puluh sembilan miliar enam ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 8,90% (delapan koma sembilan nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri B pada saat jatuh tempo Obligasi Seri B.

Seri C : Jumlah Pokok Obligasi Seri C yang ditawarkan adalah Rp65.400.000.000,- (enam puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 9,60% (sembilan koma enam nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri C pada saat jatuh tempo Obligasi Seri C.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Emisi, sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 10 Mei 2021 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo masing-masing Obligasi adalah pada tanggal 20 Februari 2022 untuk Obligasi Seri A, 10 Februari 2024 untuk Obligasi Seri B, dan 10 Februari 2026 untuk Obligasi Seri C.

**DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN
DARI PEFINDO:
A (Single A)**



PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK.

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang usaha pembangunan (real estat) dan jasa pariwisata melalui Entitas Anak

Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia

Kantor Pusat:

Gedung Ecovention

Jl. Lodan Timur No.7, Ancol - Jakarta Utara

Telp: (62 21) 2922 2222

Faks: (62 21) 6471 0502

E-mail: investor@ancol.com

Website: www.ancol.com

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PANDEMI, RISIKO GEOGRAFIS, IKLIM, CUACA,
DAN BENCANA ALAM YANG DAPAT MEMPENGARUHI PROFITABILITAS PERSEROAN SECARA MATERIAL DAN
MENIMBULKAN KERUGIAN.**

1. PEMENUHAN KRITERIA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

Perseroan telah memenuhi ketentuan Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 36 sebagai berikut:

1. Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk dapat dilaksanakan dalam periode 2 (dua) tahun dengan ketentuan pemberitahuan pelaksanaan PUB Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk terakhir disampaikan kepada OJK paling lambat pada ulang tahun kedua sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PUB Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.
2. Merupakan Emiten atau Perusahaan Publik dalam kurun waktu paling singkat 2 tahun;
3. Tidak pernah mengalami kondisi gagal bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Informasi Tambahan dalam rangka Penawaran Umum Obligasi ini. Hal ini telah dipenuhi dengan Surat Pernyataan dari Perseroan tanggal 7 Februari 2021.
4. Memiliki peringkat yang termasuk dalam kategori 4 (empat) peringkat teratas yang merupakan urutan 4 (empat) peringkat terbaik dan masuk dalam kategori peringkat layak investasi berdasarkan standar yang dimiliki oleh perusahaan pemeringkat efek.

2. HAK KEUTAMAAN OBLIGASI

Tidak terdapat senioritas (hak keutamaan) dari Obligasi dan tidak ada utang lain yang memiliki senioritas lebih tinggi dari Obligasi. Obligasi bersifat paripassu tanpa preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. KETERANGAN MENGENAI OBLIGASI YANG DITAWARKAN

NAMA OBLIGASI

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021.

JENIS OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi ini didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Rekening di KSEI yang selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan didaftarkan pada tanggal diterbitkannya Sertifikat Jumbo Obligasi oleh Perseroan kepada KSEI. Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI, Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

HARGA PENAWARAN

Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi.

HASIL PEMERINGKATAN

Untuk memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 7 dan Peraturan Nomor IX.C.11, Perseroan telah melakukan pemeringkatan Efek Obligasi yang dilaksanakan oleh Pefindo, berdasarkan hasil pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan II sesuai dengan surat Pefindo No. RTG-218/PEF-DIR/XII/2020 tanggal 29 Desember 2020 dan Sertifikat Pemantauan Pemeringkatan atas Obligasi Berkelanjutan II PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. No. RC-431/PEF-DIR/IV/2020 tanggal 9 April 2020, hasil pemeringkatan atas Obligasi ini adalah:

A (Single A)

Peringkat di atas berlaku dari tanggal 8 April 2020 sampai dengan tanggal 1 April 2021.

Lembaga Pemeringkat Efek dalam hal ini Pefindo tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUPM.

JUMLAH POKOK OBLIGASI, BUNGA OBLIGASI, DAN JATUH TEMPO OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan dengan jumlah Pokok Obligasi pada Tanggal Emisi sebesar Rp731.000.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu miliar Rupiah) yang terdiri dari:

- Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah Rp516.000.000.000- (lima ratus enam belas miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 7,25% (tujuh koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri A pada saat jatuh tempo Obligasi Seri A.
- Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah Rp149.600.000.000- (seratus empat puluh sembilan miliar enam ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 8,90% (delapan koma sembilan nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri B pada saat jatuh tempo Obligasi Seri B.
- Seri C : Jumlah Pokok Obligasi Seri C yang ditawarkan adalah Rp65.400.000.000,- (enam puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 9,60% (sembilan koma enam nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri C pada saat jatuh tempo Obligasi Seri C.

Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi. Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi.

Jadwal pembayaran Pokok dan Bunga Obligasi adalah sebagaimana tercantum dalam tabel di bawah ini :

Bunga Obligasi ke-	Seri A	Seri B	Seri C
1	10 Mei 2021	10 Mei 2021	10 Mei 2021
2	10 Agustus 2021	10 Agustus 2021	10 Agustus 2021
3	10 November 2021	10 November 2021	10 November 2021
4	20 Februari 2022	10 Februari 2022	10 Februari 2022
5		10 Mei 2022	10 Mei 2022
6		10 Agustus 2022	10 Agustus 2022
7		10 November 2022	10 November 2022
8		10 Februari 2023	10 Februari 2023
9		10 Mei 2023	10 Mei 2023
10		10 Agustus 2023	10 Agustus 2023
11		10 November 2023	10 November 2023
12		10 Februari 2024	10 Februari 2024
13			10 Mei 2024
14			10 Agustus 2024
15			10 November 2024
16			10 Februari 2025
17			10 Mei 2025
18			10 Agustus 2025
19			10 November 2025
20			10 Februari 2026

Bunga Obligasi dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat terhitung sejak Tanggal Distribusi Obligasi Secara Elektronik, dimana 1 (satu) bulan dihitung 30 (tiga puluh) hari dan 1 (satu) tahun dihitung 360 (tiga ratus enam puluh) hari dan akan dibayarkan setiap triwulan (3 bulan) terhitung sejak Tanggal Emisi pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi.

Bunga tersebut akan dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening KSEI pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan.

JAMINAN

Obligasi ini tidak dijamin dengan jaminan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan bagi Pemegang Obligasi ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak Pemegang Obligasi adalah pari passu tanpa hak preferen dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari.

PENYISIHAN DANA PELUNASAN POKOK OBLIGASI

Perseroan tidak menyelenggarakan penyisihan dana untuk Obligasi ini dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi ini sesuai dengan tujuan rencana penggunaan dana Penawaran Umum Obligasi.

CARA DAN TEMPAT PELUNASAN POKOK OBLIGASI DAN PEMBAYARAN BUNGA OBLIGASI

Pelunasan Pokok Obligasi dan pembayaran bunga Obligasi akan dilakukan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama Perseroan kepada Pemegang Obligasi yang menyerahkan konfirmasi kepemilikan Obligasi sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Agen Pembayaran kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening di KSEI sesuai dengan jadwal waktu pembayaran masing-masing sebagaimana yang telah ditentukan. Bilamana tanggal pembayaran jatuh pada bukan Hari Kerja, maka pembayaran akan dilakukan pada Hari Kerja berikutnya.

WALI AMANAT

Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi, Perseroan dan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat telah menandatangani Perjanjian Perwalianamanatan.

Alamat Wali Amanat adalah sebagai berikut:

PT Bank Permata Tbk
WTC II Lantai 27
Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31
Jakarta 12920 Indonesia
Telepon : (021) 5237788
Faksimili : (021) 2500708
www.permatabank.com
Up. Head, Securities Services

HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI

Hak-hak Pemegang Obligasi antara lain sebagai berikut:

- 1) Menerima pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi dari Perseroan dibayarkan melalui KSEI pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Pemegang Obligasi yang berhak mendapatkan pembayaran Bunga Obligasi adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Obligasi, pada 4 (empat) Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi, kecuali ditentukan lain oleh KSEI yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi transaksi Obligasi dalam waktu 4 Hari Bursa sebelum Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh KSEI sesuai dengan ketentuan KSEI yang berlaku.

- 2) Pemegang Obligasi memperoleh pembayaran denda secara proporsional berdasarkan besarnya Obligasi yang dimilikinya apabila Perseroan lalai menyerahkan dana secukupnya untuk membayar Bunga Obligasi dan/atau pelunasan Pokok Obligasi setelah lewat tanggal pembayaran Bunga Obligasi dan/atau Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi. Denda tersebut dihitung secara harian sejak hari keterlambatan sampai dengan dibayar lunas suatu kewajiban yang harus dibayar dengan ketentuan 1 tahun adalah 360 hari dan 1 bulan adalah 30 hari.
- 3) Seorang atau lebih Pemegang Obligasi baik sendiri maupun bersama-sama yang mewakili sedikitnya 20% (dua puluh persen) dari jumlah Pokok Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Afiliasi Perseroan dan/atau Afliasinya kecuali Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah, mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan RUPO dengan melampirkan asli KTUR. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta, dengan ketentuan sejak diterbitkannya KTUR tersebut, Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan Obligasi oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat), Perseroan, Wali Amanat; atau OJK berhak mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat agar diselenggarakan RUPO dengan memuat acara yang diminta.
- 4) Melalui keputusan RUPO, Pemegang Obligasi antara lain berhak melakukan tindakan sebagai berikut:
 - a. Menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau kepada Wali Amanat, memberikan pengarahannya kepada Wali Amanat, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas ke
 - b. lalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan serta akibat-akibatnya, atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian;
 - c. Memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan Peraturan OJK No. 20;
 - d. Mengambil tindakan yang dikuasakan oleh atau atas nama Pemegang Obligasi termasuk dalam penentuan potensi kelalaian yang dapat menyebabkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Perwaliamanatan dan Peraturan Bapepam dan LK Nomor VI.C.4 memperhatikan Peraturan OJK No. 20;
 - e. Mengambil keputusan sehubungan perubahan jangka waktu Obligasi, Pokok Obligasi, suku Bunga Obligasi, perubahan tata cara atau periode pembayaran Bunga Obligasi, jaminan atau penyisihan dana pelunasan (*sinking fund*) dan dengan memperhatikan Peraturan Bapepam dan LK Nomor VI.C.4;21Mengambil tindakan lain yang diperlukan untuk kepentingan Pemegang Obligasi berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau peraturan perundang-undangan;
 - f. Mengambil keputusan sehubungan dengan terjadinya kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

Hak suara Pemegang Obligasi diatur bahwa setiap Pokok Obligasi senilai Rp1,00 (satu Rupiah) memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.

PEMBATASAN-PEMBATASAN DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PERSEROAN

Selama berlakunya jangka waktu Obligasi dan sebelum dilunasinya semua Pokok Obligasi, Bunga Obligasi dan ongkos-ongkos lain yang harus ditanggung oleh Perseroan berkenaan dengan Obligasi, Perseroan berjanji dan mengikat diri bahwa tanpa persetujuan tertulis dari Wali Amanat,

1. Perseroan tidak akan melakukan hal-hal atau tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. melakukan dan/atau mengizinkan Anak Perusahaan melakukan penjualan, pengalihan atau dengan cara apapun melepaskan dalam satu atau beberapa transaksi yang berhubungan, seluruh atau sebagian besar Aset kecuali :
 - (i) dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari Perseroan dan/atau Anak Perusahaan;
 - (ii) penjualan, pengalihan atau pelepasan atas Aset baik secara sendiri-sendiri maupun bersama dengan satu atau lebih penjualan, pengalihan atau pelepasan; dan

- (iii) dalam rangka pelaksanaan hak dan kewajiban yang tertuang dalam suatu perjanjian dan/ atau perikatan yang telah ada atau dibuat sebelum tanggal Perjanjian Perwaliamanatan.
 - (iv) dalam rangka pelaksanaan keputusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan, atau berdasarkan perintah dari Pemerintah Republik Indonesia atau otoritas pemerintahan yang berwenang.
Adapun yang dimaksud dengan sebagian besar Aset adalah lebih dari 50% (lima puluh persen) dari total Aset per laporan keuangan terkonsolidasi Perseroan yang terakhir. "Aset" berarti seluruh Aset konsolidasi Perseroan berdasarkan harga perolehan Aset sesuai dengan laporan keuangan konsolidasi Perseroan.
- b. mengadakan segala bentuk *merger*, akuisisi atau peleburan (atau mengizinkan Anak Perusahaan (jika ada) untuk mengadakan segala bentuk *merger*, akuisisi atau peleburan, kecuali:
- (i) *merger*, akuisisi atau peleburan yang dilakukan dalam kaitannya dengan kegiatan usaha Perseroan atau Anak Perusahaan, atau
 - (ii) *merger*, akuisisi, atau peleburan tersebut tidak menimbulkan akibat negatif terhadap kemampuan Perseroan dalam membayar semua kewajibannya kepada Pemegang Obligasi, atau
 - (iii) *merger*, akuisisi atau peleburan antara Perseroan dan Anak Perusahaan (jika ada) dengan ketentuan bahwa dalam hal merger tersebut, Perseroan tetap menjadi perusahaan hasil merger (*surviving company*); atau
 - (iv) dalam rangka pelaksanaan keputusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan, atau berdasarkan perintah dari Pemerintah Republik Indonesia atau otoritas pemerintahan yang berwenang.
- c. mengubah kegiatan usaha utama Perseroan, kecuali dalam rangka penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pelaksanaan keputusan pengadilan, atau berdasarkan perintah dari Pemerintah Republik Indonesia atau otoritas pemerintahan yang berwenang;
- d. mengurangi modal dasar dan modal disetor Perseroan, kecuali dalam rangka pelaksanaan keputusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan, atau berdasarkan perintah dari Pemerintah Republik Indonesia atau otoritas pemerintahan yang berwenang;
- e. memberikan pinjaman atau kredit kepada pihak ketiga selain Anak Perusahaan (jika ada) di luar kegiatan usaha Perseroan tersebut, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 7.3 huruf b, kecuali pinjaman kepada karyawan Perseroan, koperasi dan yayasan karyawan Perseroan, dan/atau Afiliasi/Anak Perusahaan (jika ada) serta Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi (PUKK) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku .
- f. memberikan jaminan perusahaan (*Corporate Guarantee*) kepada pihak lain, kecuali (i) kepada Anak Perusahaan yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.
- g. mengeluarkan surat utang baru atau instrumen utang lain yang sejenis dan/atau utang bank yang mempunyai tingkatan (*ranking*) lebih tinggi dari Obligasi dan pembayarannya didahulukan, dengan tetap memperhatikan ketentuan huruf f tersebut di atas.
2. Sebagaimana dimaksud dalam poin 1, persetujuan tertulis dari Wali Amanat diberikan dengan ketentuan:
- a. permohonan persetujuan tidak akan ditolak tanpa alasan yang jelas dan wajar;
 - b. Wali Amanat wajib memberikan persetujuan, penolakan atau meminta tambahan data/ dokumen pendukung dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja setelah permohonan persetujuan tersebut dan dokumen pendukungnya diterima secara lengkap oleh Wali Amanat, dan jika persetujuan, penolakan atau permintaan tambahan data/dokumen pendukung tersebut tidak diberikan oleh Wali Amanat selambat-lambatnya 15 (lima belas) Hari Kerja terhitung sejak permohonan persetujuan diterima secara lengkap oleh Wali Amanat, maka dengan lewatnya waktu permohonan tersebut dianggap telah disetujui oleh Wali Amanat; dan
 - c. jika Wali Amanat meminta tambahan data/dokumen pendukung, maka persetujuan atau penolakan wajib diberikan oleh Wali Amanat dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja setelah data/dokumen pendukung tersebut diterima secara lengkap oleh Wali Amanat, dan jika persetujuan atau penolakan tersebut tidak diberikan selambat-lambatnya 15 (lima belas) Hari Kerja terhitung sejak seluruh dokumen diterima secara lengkap oleh Wali Amanat, maka dengan lewatnya waktu permohonan tersebut dianggap telah disetujui oleh Wali Amanat.

3. Selama berlakunya jangka waktu Obligasi dan sebelum dilunasinya semua Pokok Obligasi, Bunga Obligasi dan ongkos-ongkos lain yang harus ditanggung oleh Perseroan berkenaan dengan Obligasi, Perseroan berjanji dan mengikatkan diri untuk menjaga dan/atau melakukan hal-hal sebagai berikut:
- a. memenuhi semua ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan perjanjian terkait lainnya sehubungan dengan Perjanjian Perwaliamanatan dimana Perseroan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut;
 - b. menjaga rasio keuangan dan memelihara keadaan keuangan Perseroan berdasarkan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh kantor akuntan publik yang terdaftar di OJK dan diserahkan kepada Wali Amanat, dengan ketentuan kondisi keuangan sebagai berikut:
 - a. Debt to Equity Ratio, yaitu perbandingan total Utang dengan total Modal tidak lebih dari: 2 : 1 (dua) berbanding (satu).
 - b. Coverage Ratio, yaitu perbandingan antara EBITDA dengan beban bunga tidak kurang dari 2 : 1 (dua) berbanding (satu). Dengan ketentuan bahwa Coverage Ratio ini akan mulai diberlakukan terhadap Perseroan sejak laporan keuangan tahunan (*audited*) yang berakhir tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember 2021 (dua ribu dua puluh satu).
- “Utang” adalah semua utang yang berbunga, termasuk utang bank, utang sewa guna usaha, utang efek konversi dan instrumen pinjaman lainnya, utang Perseroan dan Anak Perusahaan (jika ada) atau pihak lainnya yang dijamin dengan agunan atau gadai atas aktiva Perseroan dan/atau Anak Perusahaan (jika ada), utang pihak lain diluar Anak Perusahaan (jika ada) yang dijamin oleh Perseroan dan/atau Anak Perusahaan (jika ada), kewajiban tanpa syarat (*noncontigent*) kepada bank sehubungan dengan pembayaran untuk Letter of Credit (L/C) atau instrumen sejenis termasuk pinjaman yang berasal dari perusahaan lain yang diakuisisi dan menjadi Anak Perusahaan (jika ada) atau perusahaan lain yang melebur kedalam Perseroan, yang tercantum dalam neraca konsolidasi, kecuali utang dagang, uang muka, utang pajak, utang dividen, bank garansi dan Standby Letter of Credit (L/C); “Modal” adalah total ekuitas per laporan keuangan konsolidasi yang berakhir; “EBITDA” laba usaha ditambah biaya penyusutan dan amortisasi
- c. menyetorkan jumlah uang untuk pelunasan Pokok Obligasi dan/atau pembayaran Bunga Obligasi yang akan jatuh tempo yang harus sudah tersedia/efektif (*in good funds*) dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi dan/atau Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi di rekening KSEI yang ditunjuk berdasarkan Perjanjian Agen Pembayaran. Sehubungan dengan pembayaran dana tersebut diatas, Perseroan wajib untuk menyerahkan kepada Wali Amanat fotokopi bukti pengiriman uang tersebut pada hari yang sama;
 - d. bila Perseroan lalai menyetorkan jumlah dana tersebut pada waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 7.3 ini, maka atas kelalaian tersebut Perseroan dikenakan Denda. Denda yang dibayar oleh Perseroan yang merupakan hak Pemegang Obligasi akan dibayarkan kepada Pemegang Obligasi secara proposional berdasarkan besarnya Obligasi yang dimilikinya, satu dan lain dengan memperhatikan ketentuan Perjanjian Agen Pembayaran;
 - e. menjalankan usaha dengan sebaik-baiknya dan secara efisien serta sesuai dengan praktek keuangan dan perdagangan sebagaimana mestinya dan peraturan yang berlaku;
 - f. memelihara sistem akuntansi dan pengawasan biaya sesuai dengan Prinsip Standar Akuntansi yang berlaku di Indonesia dan memelihara buku-buku dan catatan-catatan lain yang cukup untuk menggambarkan dengan tepat keadaan keuangan Perseroan dan hasil operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum dan diterapkan secara konsisten dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - g. segera memberikan kepada Wali Amanat keterangan yang sewaktu-waktu diminta oleh Wali Amanat dengan wajar mengenai operasi, keadaan keuangan, aktiva Perseroan dan hal lain-lain;
 - h. segera memberitahukan kepada Wali Amanat secara tertulis dalam waktu 5 (lima) Hari Kerja sejak terjadinya hal-hal sebagai berikut:
 - a. membuat pinjaman baru (dengan bunga) baik yang dilakukan oleh Perseroan maupun Anak Perusahaan (jika ada) kecuali untuk kegiatan operasional perusahaan dengan memperhatikan ketentuan mengenai rasio keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.3 huruf b Perjanjian Perwaliamanatan;
 - b. setiap kejadian atau keadaan yang dapat mempunyai pengaruh penting dan/atau buruk atas jalannya usaha atau operasi atau keadaan keuangan Perseroan serta pemenuhan kewajiban Perseroan dalam Perjanjian Perwaliamanatan;

- c. setiap perubahan anggaran dasar yang memerlukan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan perubahan pemegang saham utama Perseroan, diikuti dengan penyerahan akta-akta/dokumen-dokumen keputusan rapat umum pemegang saham Perseroan atas perubahan tersebut, setelah akta-akta/dokumen-dokumen tersebut diterima oleh Perseroan; dan
- d. Perkara pidana, perdata, administrasi dan perburuhan yang dihadapi Perseroan yang secara material mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan.
- e. membayar kewajiban pajak Perseroan atau bea lainnya yang menjadi beban Perseroan dalam menjalankan usahanya sebagaimana mestinya;
- i. membayar kewajiban pajak Perseroan atau bea lainnya yang menjadi beban Perseroan dalam menjalankan usahanya sebagaimana mestinya;
- j. menyerahkan kepada Wali Amanat:
 - a. laporan keuangan tahunan Perseroan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Perseroan yang terdaftar di OJK selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah tanggal tiap tahun buku berakhir atau pada saat dilaporkannya laporan keuangan tahunan Perseroan kepada OJK dan/atau Bursa Efek, dengan memperhatikan ketentuan Pasar Modal yang berlaku, mana yang lebih dulu;
 - b. laporan keuangan tengah Tahunan Perseroan selambat-lambatnya :
30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah tanggal tengah tahun buku, jika tidak disertai laporan Akuntan Publik; atau selambat-lambatnya 60 (enam puluh) Hari Kalender setelah tanggal tengah tahun buku, jika disertai laporan Akuntan Publik Perseroan yang terdaftar di OJK dalam rangka penelaahan terbatas; atau selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah tanggal tengah tahun buku, jika disertai laporan Akuntan Publik Perseroan yang terdaftar di OJK dalam rangka audit yang memberikan pendapat tentang kewajaran laporan keuangan secara keseluruhan, pada saat dilaporkannya laporan keuangan tahunan Perseroan kepada OJK dan/atau Bursa Efek, dengan memperhatikan ketentuan Pasar Modal yang berlaku; mana yang lebih dulu
 - c. laporan-laporan keuangan internal triwulanan (*unaudited*) Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah periode laporan keuangan tersebut berakhir;
 - d. salinan resmi akta Perjanjian Perwaliamanatan dan akta-akta lainnya yang dibuat sehubungan dengan Emisi Obligasi ini;
 - e. data-data dan keterangan-keterangan lain yang sewaktu-waktu diminta secara tertulis oleh Wali Amanat mengenai jalannya usaha, keadaan keuangan, aktiva Perseroan dan data-data lain sepanjang hal tersebut berkaitan dengan pelaksanaan tugas Wali Amanat yang telah ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - f. setiap pelanggaran terhadap pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan, selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah diketahuinya pelanggaran tersebut;
- k. mengusahakan agar harta kekayaan yang digunakan dalam menjalankan kegiatan usahanya berada dalam keadaan baik, memperbaikinya, dan melakukan hal-hal yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha Perseroan;
- l. memelihara asuransi-asuransi atas harta kekayaan Perseroan pada perusahaan asuransi yang mempunyai reputasi baik terhadap segala resiko yang secara material lazim dihadapi oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang sejenis dengan Perseroan dengan ketentuan asuransi-asuransi tersebut tersedia dengan syarat-syarat komersial yang wajar bagi Perseroan;
- m. segera memberikan pemberitahuan tertulis kepada Wali Amanat setelah menyadari terjadinya keadaan atau kejadian sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Perwaliamanatan yang dapat menimbulkan kelalaian atau adanya pemberitahuan mengenai kelalaian yang diberikan oleh kreditur Perseroan;
- n. memberi ijin kepada Wali Amanat atau pihak yang ditunjuk oleh Wali Amanat dengan pemberitahuan tertulis 2 (dua) Hari Kerja sebelumnya selama jam kerja Perseroan dan telah mendapatkan persetujuan dari Perseroan, untuk memasuki gedung-gedung yang dimiliki atau dikuasai Perseroan pada saat jam kerja Perseroan dan untuk melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen lain sehubungan dengan Perjanjian Perwaliamanatan dengan memenuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- o. memperoleh, mematuhi segala ketentuan dan melakukan hal-hal yang diperlukan untuk menjaga tetap berlakunya segala kuasa, ijin, dan persetujuan dari pemerintah serta perijinan-perijinan penting dengan pihak lain yang berhubungan dengan kegiatan usaha Perseroan sebagaimana dari waktu ke waktu disyaratkan oleh hukum yang berlaku;
- p. menerbitkan dan menyerahkan Sertifikat Jumbo Obligasi kepada KSEI, untuk kepentingan Pemegang Obligasi sebagai bukti pencatatan dalam Daftar Pemegang Rekening dan menyampaikan fotokopi Sertifikat Jumbo Obligasi dengan tanda terima dari KSEI tersebut kepada Wali Amanat;
- q. Melakukan pemeringkatan atas Obligasi sesuai dengan Peraturan Nomor IX.C.11, yang wajib dipatuhi oleh Perseroan sehubungan dengan pemeringkatan, yaitu antara lain :
 - 1) Pemeringkatan Tahunan
 - i. Perseroan wajib menyampaikan pemeringkatan tahunan atas Obligasi kepada OJK dan Wali Amanat paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah berakhirnya masa berlaku peringkat terakhir sampai dengan Perseroan telah menyelesaikan seluruh kewajiban yang terkait dengan Obligasi yang diterbitkan.
 - ii. Dalam hal peringkat Obligasi yang diperoleh berbeda dari peringkat sebelumnya, Perseroan wajib mengumumkan kepada masyarakat paling sedikit dalam satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau laman (*website*) Bursa Efek paling lama 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah berakhirnya masa berlaku peringkat terakhir, mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - a) peringkat tahunan yang diperoleh; dan
 - b) penjelasan singkat mengenai penyebab perubahan peringkat.
 - 2) Pemeringkatan Karena Terdapat Fakta Material/Kejadian Penting
 - i. Dalam hal Pemeringkat menerbitkan peringkat baru maka Perseroan wajib menyampaikan kepada OJK dan Wali Amanat serta mengumumkan kepada masyarakat paling sedikit dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau laman (*website*) Bursa Efek paling lama akhir hari kerja ke-2 (dua) setelah diterimanya peringkat baru tersebut, mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - a) peringkat baru; dan
 - b) penjelasan singkat mengenai faktor-faktor penyebab terbitnya peringkat baru.
 - ii. Masa berlaku peringkat baru adalah sampai dengan akhir periode peringkat tahunan.
 - 3) Pemeringkatan Obligasi Dalam Penawaran Umum Berkelanjutan.
 - i. Perseroan yang menerbitkan Obligasi melalui Penawaran Umum Berkelanjutan sebagaimana diatur pada Peraturan OJK Nomor 36/POJK.04/2014 wajib memperoleh peringkat yang mencakup keseluruhan nilai Penawaran Umum Berkelanjutan yang direncanakan
 - ii. Peringkat tahunan dan peringkat baru wajib mencakup keseluruhan nilai Penawaran Umum Berkelanjutan- sepanjang:
 - a) periode Penawaran Umum Berkelanjutan masih berlaku; dan
 - b) Perseroan tidak dalam keadaan kondisi dilarang untuk melaksanakan penawaran Obligasi tahap berikutnya dalam periode Penawaran Umum Berkelanjutan sebagaimana diatur pada Peraturan OJK Nomor 36/ POJK.04/2014.
 - 4) Pemeringkatan Ulang
 - i. Dalam hal Perseroan menerima hasil pemeringkatan ulang dari Pemeringkat terkait dengan peringkat Obligasi selain karena hal-hal sebagaimana dimaksud dalam huruf s angka 1) butir i dan angka 2) butir i, maka Perseroan wajib menyampaikan hasil pemeringkatan ulang dimaksud kepada OJK dan Wali Amanat paling lama akhir Hari Kerja ke-2 (dua) setelah diterimanya peringkat dimaksud.
 - ii. Dalam hal peringkat yang diterima sebagaimana dimaksud dalam butir i berbeda dari peringkat sebelumnya, maka Perseroan wajib mengumumkan kepada masyarakat paling kurang dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau laman (*website*) Bursa Efek paling lama akhir Hari Kerja ke-2 (dua) setelah diterimanya peringkat dimaksud.

atau melakukan pemeringkatan sesuai dengan peraturan OJK, apabila ada perubahan terhadap Peraturan Nomor IX.C.11

PEMBELIAN KEMBALI OBLIGASI (BUY BACK)

Dalam hal Perseroan melakukan pembelian kembali Obligasi maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) pembelian kembali Obligasi ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar;
- 2) pelaksanaan pembelian kembali Obligasi dilakukan melalui Bursa Efek atau di luar Bursa Efek;
- 3) pembelian kembali Obligasi baru dapat dilakukan 1 (satu) tahun setelah Tanggal Penjatahan;
- 4) pembelian kembali Obligasi tidak dapat dilakukan apabila hal tersebut mengakibatkan Perseroan tidak dapat memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Perwaliamanatan;
- 5) pembelian kembali Obligasi tidak dapat dilakukan apabila Perseroan melakukan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perwaliamanatan, kecuali telah memperoleh persetujuan RUPO;
- 6) pembelian kembali Obligasi hanya dapat dilakukan oleh Perseroan dari Pihak yang tidak ter-Afiliasi kecuali hubungan Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah;
- 7) rencana pembelian kembali Obligasi wajib dilaporkan kepada OJK oleh Perseroan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sebelum pengumuman rencana pembelian kembali Obligasi tersebut di surat kabar;
- 8) pembelian kembali Obligasi, baru dapat dilakukan setelah pengumuman rencana pembelian kembali Obligasi. Pengumuman tersebut wajib dilakukan paling lambat 2 (dua) hari sebelum tanggal penawaran untuk pembelian kembali dimulai, dengan ketentuan paling sedikit melalui:
 - a. situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris; dan
 - b. situs web bursa efek atau 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.
- 9) rencana pembelian kembali Obligasi sebagaimana dimaksud dalam butir (7) dan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (8), paling sedikit memuat informasi tentang:
 - (a) periode penawaran pembelian kembali;
 - (b) jumlah dana maksimal yang akan digunakan untuk pembelian kembali;
 - (c) kisaran jumlah Obligasi yang akan dibeli kembali;
 - (d) harga atau kisaran harga yang ditawarkan untuk pembelian kembali Obligasi;
 - (e) tata cara penyelesaian transaksi;
 - (f) persyaratan bagi Pemegang Obligasi yang mengajukan penawaran jual;
 - (g) tata cara penyampaian penawaran jual oleh Pemegang Obligasi;
 - (h) tata cara pembelian kembali Obligasi; dan
 - (i) hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Pemegang Obligasi;
- 10) Perseroan wajib melakukan penjatahan secara proporsional sebanding dengan partisipasi setiap Pemegang Obligasi yang melakukan penjualan Obligasi apabila jumlah Obligasi yang ditawarkan untuk dijual oleh Pemegang Obligasi, melebihi jumlah Obligasi yang dapat dibeli kembali;
- 11) Perseroan wajib menjaga kerahasiaan atas semua informasi mengenai penawaran jual yang telah disampaikan oleh Pemegang Obligasi;
- 12) Perseroan dapat melaksanakan pembelian kembali Obligasi tanpa melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (8) dengan ketentuan:
 - (a) jumlah pembelian kembali tidak lebih dari 5% (lima persen) dari jumlah Obligasi untuk masing-masing jenis Obligasi yang beredar dalam periode satu tahun setelah Tanggal Penjatahan;
 - (b) Obligasi yang dibeli kembali tersebut bukan Obligasi yang dimiliki oleh Afiliasi Perseroan; dan
 - (c) Obligasi yang dibeli kembali hanya untuk disimpan yang kemudian hari dapat dijual kembali; dan wajib dilaporkan kepada OJK paling lambat akhir Hari Kerja ke-2 (ke-dua) setelah terjadinya pembelian kembali Obligasi;
- 13) Perseroan wajib melaporkan kepada OJK dan Wali Amanat serta mengumumkan kepada publik dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah dilakukannya pembelian kembali Obligasi, informasi yang meliputi antara lain:
 - (a) jumlah Obligasi yang telah dibeli;
 - (b) rincian jumlah Obligasi yang telah dibeli kembali untuk pelunasan atau disimpan untuk dijual kembali;
 - (c) harga pembelian kembali yang telah terjadi; dan
 - (d) jumlah dana yang digunakan untuk pembelian kembali Obligasi;

- 14) dalam hal terdapat lebih dari satu Efek bersifat utang yang diterbitkan oleh Perseroan, maka pembelian kembali obligasi dilakukan dengan mendahulukan obligasi yang tidak dijamin;
- 15) dalam hal terdapat lebih dari satu Efek bersifat utang yang tidak dijamin, maka pembelian kembali wajib mempertimbangkan aspek kepentingan ekonomis Perseroan atas pembelian kembali tersebut;
- 16) dalam hal terdapat jaminan atas seluruh Efek bersifat utang, maka pembelian kembali wajib mempertimbangkan aspek kepentingan ekonomis Perseroan atas pembelian kembali obligasi tersebut.
- 17) pembelian kembali Obligasi oleh Perseroan mengakibatkan:
 - (a) hapusnya segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, hak menghadiri RUPO, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali jika dimaksudkan untuk pelunasan; atau
 - (b) pemberhentian sementara segala hak yang melekat pada Obligasi yang dibeli kembali, hak menghadiri RUPO, hak suara, dan hak memperoleh Bunga Obligasi serta manfaat lain dari Obligasi yang dibeli kembali, jika dimaksudkan untuk disimpan untuk dijual kembali

KELALAIAN PERSEROAN

Kondisi-kondisi yang dapat menyebabkan Perseroan dinyatakan lalai apabila terjadi salah satu atau lebih dari keadaan atau kejadian atau hal-hal tersebut di bawah ini :

- a. Perseroan tidak membayar Pokok Obligasi pada Tanggal Pelunasan Pokok Obligasi kepada Pemegang Obligasi dan/atau Bunga Obligasi pada Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan; atau
- b. Perseroan tidak melaksanakan atau tidak mentaati salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan Dokumen Emisi lainnya yang secara material berakibat negatif terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan dan Dokumen Emisi (selain huruf a diatas); atau
- c. pengadilan atau instansi pemerintah yang berwenang telah menyita atau mengambil alih dengan cara apapun juga semua atau sebagian besar harta-benda Perseroan atau telah mengambil tindakan yang menghalangi Perseroan untuk menjalankan sebagian besar atau seluruh usahanya sehingga mempengaruhi secara material kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan; atau
- d. Fakta mengenai jaminan, keadaan, atau status Perseroan serta pengelolaannya tidak sesuai dengan informasi dan keterangan yang diberikan oleh Perseroan; atau
- e. Perseroan dan/atau Anak Perusahaan (jika ada) dinyatakan lalai sehubungan dengan suatu perjanjian utang atau kredit oleh salah satu atau lebih krediturnya (*cross default*);
- f. Adanya penundaan kewajiban pembayaran utang (*moratorium*); atau
- g. Perseroan menyatakan secara tertulis ketidakmampuan untuk membayar seluruh kewajiban Perseroan (*standstill*), maka Wali Amanat berhak tanpa memanggil mewakili kepentingan Pemegang Obligasi dan mengambil keputusan yang dianggap menguntungkan bagi Pemegang Obligasi dan untuk itu Wali Amanat dibebaskan dari segala tindakan dan tuntutan oleh Pemegang Obligasi. Dalam hal ini Obligasi menjadi jatuh tempo dengan sendirinya;
- h. Tidak melaksanakan kewajiban lain yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

Dalam hal terjadi salah satu keadaan atau kejadian sebagaimana dimaksud dalam:

- a. Huruf a diatas dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus selama 10 (sepuluh) Hari Kerja, setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat, tanpa dihilangkannya keadaan tersebut atau tanpa adanya upaya perbaikan untuk menghilangkan keadaan tersebut, yang dapat disetujui dan diterima oleh Wali Amanat;
- b. Huruf b sampai dengan huruf f dan huruf h diatas dan keadaan atau kejadian tersebut berlangsung terus menerus dalam waktu yang ditentukan oleh Wali Amanat yang tercantum dalam teguran tertulis dari Wali Amanat paling lama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender sejak surat teguran dari Wali Amanat mengenai kelalaian tersebut, tanpa adanya upaya perbaikan yang mulai dilakukan oleh Perseroan atau tanpa dihilangkannya keadaan tersebut;

maka Wali Amanat wajib memberitahukan keadaan atau kejadian tersebut kepada Pemegang Obligasi melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, atas biaya Perseroan.

Wali Amanat atas pertimbangannya sendiri berhak memanggil RUPO menurut ketentuan dan tata cara yang ditentukan dalam Perjanjian Perwaliamanatan. Dalam RUPO tersebut, Wali Amanat akan meminta Perseroan untuk memberikan penjelasan sehubungan dengan kelalaian tersebut. Apabila RUPO tidak dapat menerima penjelasan dan alasan-alasan Perseroan serta RUPO memutuskan agar Wali Amanat melakukan penagihan kepada Perseroan, maka Obligasi sesuai dengan keputusan RUPO menjadi jatuh tempo sehingga dapat dituntut pembayarannya dengan segera dan sekaligus. Wali Amanat dalam waktu yang ditentukan dalam keputusan RUPO itu harus melakukan penagihan kepada Perseroan. Dalam keadaan tersebut di atas Perseroan dan/atau Anak Perusahaannya (jika ada) dan/atau Afiliasinya dilarang membeli kembali atau membeli sebagian Obligasi.

Jika RUPO berikutnya memutuskan agar Wali Amanat melakukan penagihan kepada Perseroan, maka Obligasi sesuai dengan keputusan RUPO menjadi jatuh tempo dan dapat dituntut pembayarannya dengan segera dan sekaligus.

Wali Amanat dalam waktu yang ditentukan dalam keputusan RUPO itu harus melakukan penagihan kepada Perseroan.

Perseroan berkewajiban melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan dalam tagihan yang bersangkutan.

Apabila Perseroan dibubarkan karena sebab apapun atau membubarkan diri melalui keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau terdapat keputusan pailit yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka Wali Amanat berhak tanpa memanggil RUPO bertindak mewakili kepentingan Pemegang Obligasi dan mengambil keputusan yang dianggap menguntungkan bagi Pemegang Obligasi dan untuk itu Wali Amanat dibebaskan dari segala tindakan dan tuntutan oleh Pemegang Obligasi. Dalam hal ini Obligasi menjadi jatuh tempo dengan sendirinya atau adanya suatu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Perseroan dan/atau Anak Perusahaan (jika ada) yang dijamin langsung oleh Perseroan yang telah memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dari Pengadilan Niaga yang berwenang yang memutuskan bahwa Obligasi menjadi jatuh tempo seketika

RAPAT UMUM PEMEGANG OBLIGASI (RUPO)

Untuk penyelenggaraan RUPO, kuorum yang disyaratkan, hak suara dan pengambilan keputusan berlaku ketentuan-ketentuan di bawah ini, tanpa mengurangi peraturan Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta peraturan Bursa Efek.

1. RUPO diadakan untuk tujuan antara lain:
 - a) mengambil keputusan sehubungan dengan usulan Perseroan atau Pemegang Obligasi mengenai perubahan jangka waktu Obligasi, Pokok Obligasi, suku Bunga Obligasi, perubahan tata cara atau periode pembayaran Bunga Obligasi, jaminan atau penyisihan dana pelunasan (*sinking fund*) dan ketentuan lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan dengan memperhatikan Peraturan OJK No. 20;
 - b) menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dan/atau Wali Amanat, memberikan pengarahan kepada Wali Amanat, dan/atau menyetujui suatu kelonggaran waktu atas suatu kelalaian berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan serta akibat-akibatnya, atau untuk mengambil tindakan lain sehubungan dengan kelalaian;
 - c) memberhentikan Wali Amanat dan menunjuk pengganti Wali Amanat menurut ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan;
 - d) mengambil tindakan yang dikuasakan oleh atau atas nama Pemegang Obligasi termasuk dalam penentuan potensi kelalaian yang dapat menyebabkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Perjanjian Perwaliamanatan dan dalam Peraturan OJK No. 20; dan
 - e) Wali Amanat bermaksud mengambil tindakan lain yang tidak dikuasakan atau tidak termuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

2. RUPO dapat diselenggarakan atas permintaan:
 - a) Pemegang Obligasi baik sendiri maupun secara bersama-sama yang mewakili paling sedikit lebih dari 20% (dua puluh persen) dari jumlah Obligasi yang belum dilunasi tidak termasuk Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya kecuali Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah, dalam hal ini Pemegang Obligasi wajib mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat untuk diselenggarakan RUPO dengan melampirkan asli KTUR. Permintaan tertulis dimaksud harus memuat acara yang diminta, dengan ketentuan sejak diterbitkannya KTUR tersebut, Obligasi yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi yang mengajukan permintaan tertulis kepada Wali Amanat akan dibekukan oleh KSEI sejumlah Obligasi yang tercantum dalam KTUR tersebut. Pencabutan pembekuan oleh KSEI tersebut hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari Wali Amanat;
 - b) Perseroan;
 - c) Wali Amanat; atau
 - d) OJK.
3. Permintaan sebagaimana dimaksud dalam butir (2) poin (a), poin (b), dan poin (d) wajib disampaikan secara tertulis kepada Wali Amanat dan paling lambat 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah tanggal diterimanya surat permintaan tersebut Wali Amanat wajib melakukan panggilan untuk RUPO.
4. Dalam hal Wali Amanat menolak permohonan Pemegang Obligasi atau Perseroan untuk mengadakan RUPO, maka Wali Amanat wajib memberitahukan secara tertulis alasan penolakan tersebut kepada pemohon dengan tembusan kepada OJK, paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender setelah diterimanya surat permohonan.
5. Pengumuman, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPO.
 - a) Pengumuman RUPO wajib dilakukan melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender sebelum pemanggilan.
 - b) Pemanggilan RUPO dilakukan paling lambat 14 (empat belas) Hari Kalender sebelum RUPO, melalui paling sedikit 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.
 - c) Pemanggilan untuk RUPO kedua atau ketiga dilakukan paling lambat 7 (tujuh) Hari Kalender sebelum RUPO kedua atau ketiga dilakukan dan disertai informasi bahwa RUPO sebelumnya telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum.
 - d) Panggilan harus dengan tegas memuat rencana RUPO dan mengungkapkan informasi antara lain:
 - 1) tanggal, tempat dan waktu penyelenggaraan RUPO;
 - 2) agenda RUPO;
 - 3) pihak yang mengajukan usulan RUPO;
 - 4) Pemegang Obligasi yang berhak hadir dan memiliki hak suara dalam RUPO; dan
 - 5) kuorum yang diperlukan untuk penyelenggaraan dan pengambilan keputusan RUPO.
 - e) RUPO kedua atau ketiga diselenggarakan paling cepat 14 (empat belas) Hari Kalender dan paling lambat 21 (dua puluh satu) Hari Kalender dari RUPO sebelumnya.
6. Tata cara RUPO
 - a) Pemegang Obligasi, baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat kuasa berhak menghadiri RUPO dan menggunakan hak suaranya sesuai dengan jumlah Obligasi yang dimilikinya.
 - b) Pemegang Obligasi yang berhak hadir dalam RUPO adalah Pemegang Obligasi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Rekening pada 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO yang diterbitkan oleh KSEI.
 - c) Pemegang Obligasi yang menghadiri RUPO wajib menyerahkan asli KTUR kepada Wali Amanat.
 - d) Seluruh Obligasi yang disimpan di KSEI dibekukan sehingga Obligasi tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPO sampai dengan tanggal berakhirnya RUPO yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Wali Amanat atau setelah memperoleh persetujuan dari Wali Amanat. Transaksi Obligasi yang penyelesaiannya jatuh pada tanggal-tanggal tersebut, ditunda penyelesaiannya sampai 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pelaksanaan RUPO.

- e) Setiap Obligasi sebesar Rp1,00 (satu Rupiah) berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dalam RUPO, dengan demikian setiap Pemegang Obligasi dalam RUPO mempunyai hak untuk mengeluarkan suara sejumlah Obligasi yang dimilikinya.
 - f) Suara dikeluarkan dengan tertulis dan ditandatangani dengan menyebutkan Nomor KTUR, kecuali Wali Amanat memutuskan lain.
 - g) Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau Afiliasinya tidak memiliki hak suara dan tidak diperhitungkan dalam kuorum kehadiran kecuali hubungan Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah.
 - h) Sebelum pelaksanaan RUPO:
 - Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan daftar Pemegang Obligasi dari Afiliasinya kepada Wali Amanat. Perseroan berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan jumlah Obligasi yang dimiliki oleh Perseroan dan Afiliasinya;
 - Pemegang Obligasi atau kuasa Pemegang Obligasi yang hadir dalam RUPO berkewajiban untuk membuat surat pernyataan yang menyatakan mengenai apakah Pemegang Obligasi memiliki atau tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan.
 - i) RUPO dapat diselenggarakan di tempat Perseroan atau tempat lain yang disepakati antara Perseroan dan Wali Amanat.
 - j) RUPO dipimpin oleh Wali Amanat.
 - k) Wali Amanat wajib mempersiapkan acara RUPO termasuk materi RUPO dan menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPO.
 - l) Dalam hal penggantian Wali Amanat diminta oleh Perseroan atau Pemegang Obligasi, maka RUPO dipimpin oleh Perseroan atau wakil Pemegang Obligasi yang meminta diadakannya RUPO tersebut. Perseroan atau Pemegang Obligasi yang meminta diadakannya RUPO tersebut diwajibkan untuk mempersiapkan acara RUPO dan materi RUPO serta menunjuk Notaris untuk membuat berita acara RUPO.
7. Dengan memperhatikan ketentuan dalam ketentuan poin 6 (g) di atas, kuorum dan pengambilan keputusan:
- a) Dalam hal RUPO bertujuan untuk memutuskan mengenai addendum Perjanjian Perwaliamanatan sebagaimana dimaksud dalam poin (1) di atas diatur sebagai berikut:
 - 1) Apabila RUPO dimintakan oleh Perseroan maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (a) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (b) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang kedua.
 - (c) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (d) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (c) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
 - (e) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - 2) Apabila RUPO dimintakan oleh Pemegang Obligasi atau Wali Amanat maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (a) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.

- (b) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang kedua.
 - (c) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (d) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (c) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
 - (e) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
- 3) Apabila RUPO dimintakan oleh OJK maka wajib diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (b) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang kedua.
 - (c) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (d) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (c) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
 - (e) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
- b) RUPO yang diadakan untuk tujuan selain addendum Perjanjian Perwaliamanatan, dapat diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (1) dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (2) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam angka (1) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO kedua.
 - (3) RUPO kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang hadir dalam RUPO.
 - (4) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam angka (3) tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang ketiga.
 - (5) RUPO ketiga dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah Obligasi yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat berdasarkan keputusan suara terbanyak.
 - (6) dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam angka (3) di atas tidak tercapai, maka wajib diadakan RUPO yang keempat.
 - (7) RUPO keempat dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Obligasi atau diwakili yang masih belum dilunasi dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Wali Amanat.
 - (8) Pengumuman, pemanggilan dan waktu penyelenggaraan RUPO keempat wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 5 di atas.

8. Biaya-biaya penyelenggaraan RUPO menjadi beban Perseroan dan wajib dibayarkan kepada Wali Amanat paling lambat 7 (tujuh) Hari Kerja setelah permintaan biaya tersebut diterima Perseroan dari Wali Amanat, yang ditetapkan dalam Perjanjian Perwaliamanatan.
9. Penyelenggaraan RUPO wajib dibuatkan berita acara secara notariil.
10. Keputusan RUPO mengikat bagi semua Pemegang Obligasi, Perseroan dan Wali Amanat, karenanya Perseroan, Wali Amanat, dan Pemegang Obligasi wajib memenuhi keputusan-keputusan yang diambil dalam RUPO. Keputusan RUPO mengenai addendum Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian-perjanjian lain sehubungan dengan Obligasi, baru berlaku efektif sejak tanggal ditandatanganinya addendum Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan Obligasi.
11. Wali Amanat wajib mengumumkan hasil RUPO dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengumuman hasil RUPO tersebut wajib ditanggung oleh Perseroan.
12. Apabila RUPO yang diselenggarakan memutuskan untuk mengadakan addendum atas Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya antara lain sehubungan dengan perubahan nilai Pokok Obligasi, perubahan tingkat Bunga Obligasi, perubahan tata cara pembayaran Bunga Obligasi, dan perubahan jangka waktu Obligasi dan Perseroan menolak untuk menandatangani addendum Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya sehubungan dengan hal tersebut maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak keputusan RUPO atau tanggal lain yang diputuskan RUPO (jika RUPO memutuskan suatu tanggal tertentu untuk penandatanganan addendum Perjanjian Perwaliamanatan dan/atau perjanjian lainnya tersebut) maka Wali Amanat berhak langsung untuk melakukan penagihan Jumlah Terutang kepada Perseroan tanpa terlebih dahulu menyelenggarakan RUPO.
13. Peraturan-peraturan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan serta tata cara dalam RUPO dapat dibuat dan bila perlu kemudian disempurnakan atau diubah oleh Perseroan dan Wali Amanat dengan mengindahkan peraturan di bidang Pasar Modal dan peraturan perundangundangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta peraturan Bursa Efek.
14. Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPO ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal tersebut yang berlaku.

PERUBAHAN PERJANJIAN PERWALIAMANATAN OBLIGASI

Perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dilakukan sebelum diterbitkannya Informasi Tambahan, maka perubahan dan/atau penambahan Perjanjian Perwaliamanatan tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan dan setelah perubahan tersebut dilakukan, memberitahukan kepada OJK dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;
- ii. Apabila perubahan Perjanjian Perwaliamanatan dilakukan pada dan/atau setelah Tanggal Emisi, maka perubahan Perjanjian Perwaliamanatan hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari RUPO dan perubahan dan/atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Wali Amanat dan Perseroan, kecuali ditentukan lain dalam peraturan/perundang-undangan yang berlaku, atau apabila dilakukan penyesuaian/perubahan terhadap perjanjian perwaliamanatan berdasarkan peraturan baru yang berkaitan dengan kontrak perwaliamanatan.

HUKUM YANG BERLAKU

Seluruh perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan Obligasi berada dan tunduk di bawah hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.

PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan dari satu pihak kepada pihak lain dalam Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dianggap telah dilakukan dengan sah dan dengan sebagaimana mestinya apabila ditandatangani oleh pihak yang berwenang, pihak-pihak mana akan ditentukan bersama antara Perseroan dan Wali Amanat dan disampaikan kepada alamat tersebut di bawah ini, yang tertera disamping nama pihak yang bersangkutan, dan diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan dengan pos tercatat atau disampaikan langsung dengan memperoleh tanda terima atau dengan faksimili.

Perseroan :

Nama : **PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.**
Alamat Kantor Pusat : Gedung Ecovention
Jl. Lodan Timur No.7, Ancol - Jakarta Utara
Telepon : (021) 2922 2222
Faksimili : (021) 6471 0502
Untuk perhatian : Direktur Keuangan

Wali Amanat :

Nama : **PT Bank Permata Tbk.**
Alamat : WTC II Lantai 27, Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31
Telepon : (021) 5237788
Faksimili : (021) 2500708
Untuk perhatian : *Head, Securities Services*

Apabila salah satu pihak mengalami perubahan alamat, maka pihak yang mengalami perubahan alamat tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya, selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak terjadinya perubahan alamat tersebut.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI PENAWARAN UMUM OBLIGASI

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Obligasi setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp400.000.000.000,- untuk pelunasan Obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2021, dengan rincian sebagai berikut:

Obligasi	Nilai Nominal	Tingkat Bunga Tetap per Tahun	Jatuh Tempo	Cicilan Pokok Obligasi
Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 Seri B	Rp50.000.000.000,-	8,2%	29 September 2021	Pembayaran penuh pada saat jatuh tempo
Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 Seri B	Rp350.000.000.000,-	7,6%	18 Mei 2021	Pembayaran penuh pada saat jatuh tempo

2. Sebesar Rp211.000.000.000,- untuk pelunasan sebagian hutang di PT Bank DKI sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit no. 28 tanggal 22 September 2016, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Perubahan IV (Keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka No. 37, tanggal 20 Mei 2020, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sesuai dengan Nomor Surat Permohonan 042/DIR-PJA/EXT/III/2020 dan Nomor Surat Promes 043/DIR-PJA/EXT/III/2020:

Keterangan Fasilitas	Fasilitas Kredit dari Bank DKI sesuai dengan Perjanjian KMK
Nilai Fasilitas	Rp600.000.000.000,-
Sisa Pokok Terutang per 31 Des 2020	Rp150.000.000.000,-
Jangka Waktu	s.d. 1 April 2021
Suku Bunga	7,75% p.a
Tujuan Penggunaan	Pembiayaan Operasional PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi
Jumlah Pokok yang Dilunasi	Rp150.000.000.000,-
Saldo Pokok Terutang setelah Pelunasan	-

- b. Sesuai dengan Nomor Surat Permohonan 11/DIR-PJA/EXT/VI/2020 dan Nomor Surat Promes 12/DIR-PJA/EXT/VI/2020:

Keterangan Fasilitas	Fasilitas Kredit dari Bank DKI sesuai dengan Perjanjian KMK
Nilai Fasilitas	Rp600.000.000.000,-
Sisa Pokok Terutang per 31 Des 2020	Rp300.000.000.000,-
Jangka Waktu	s.d. 25 Juni 2021
Suku Bunga	7,85% p.a
Tujuan Penggunaan	Pembiayaan Operasional PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi
Jumlah Pokok yang Dilunasi	Rp61.000.000.000,-
Saldo Pokok Terutang setelah Pelunasan Sebagian	Rp239.000.000.000,-

Keterangan lengkap mengenai Perjanjian KMK dapat dilihat pada Bab VIII. Keterangan Tentang Perseroan Sub bab L. Perjanjian, Sifat, dan Transaksi dengan Pihak Terafiliasi.

3. Sisanya untuk penyertaan modal di anak usaha yakni PT Taman Impian Jaya Ancol ("TIJA") untuk pengembangan kawasan rekreasi dan fasilitasnya, dengan keterangan sebagai berikut:

Nama Anak Usaha	PT Taman Impian Jaya Ancol
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi
Kegiatan Usaha	<ul style="list-style-type: none"> • Penyewaan lahan yang telah dilengkapi dengan prasarana sebagai tempat untuk menyelenggarakan usaha pariwisata dan penyewaan fasilitas pendukung lainnya; • Penyediaan bangunan-bangunan untuk menunjang kegiatan usaha pariwisata di dalam kawasan wisata; dan • Menyelenggarakan usaha pariwisata lain dalam kawasan pariwisata.
Latar Belakang Penyertaan Modal	Pengembangan kawasan rekreasi dan fasilitas pendukung
Nilai	Rp120.000.000.000,-

Dalam hal dana yang diperoleh dari penawaran umum tidak mencukupi, maka sisa pokok fasilitas kredit, bunga dan nilai penyertaan modal akan dipenuhi dengan menggunakan internal kas Perseroan dan/atau pinjaman pihak ketiga yang akan diambil oleh Perseroan di kemudian hari.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Obligasi belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara dana hasil Penawaran Umum Obligasi tersebut harus dilakukan Perseroan dengan memperhatikan keamanan dan likuiditas serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan dan dilarang untuk dijadikan jaminan utang.

Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil penawaran umum Obligasi ini sampai dengan seluruh dana telah direalisasikan, secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember, kepada OJK dan Wali Amanat sesuai dengan Peraturan OJK No. 30.

Apabila Perseroan bermaksud mengubah penggunaan dana hasil penawaran umum Obligasi ini sebagaimana dimaksud di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyelenggaraan RUPO, dan memperoleh persetujuan dari RUPO.

Melalui surat No. 038/DIR-PJA/EXT/VII/2019 tanggal 9 Juli 2019 perihal Penyampaian Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Obligasi untuk Periode sampai dengan 30 Juni 2020, dimana seluruh dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019, setelah dikurangi biaya-biaya emisi telah direalisasikan seluruhnya sesuai dengan rencana penggunaan dana, seperti yang telah diungkapkan dalam Informasi Tambahan.

Sesuai dengan Peraturan OJK No.9, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah kurang lebih setara dengan 0,55% dari nilai emisi Obligasi yang meliputi:

- Biaya jasa penyelenggaraan (management fee) sebesar 0,20%;
- Biaya jasa penjaminan (underwriting fee) sebesar 0,075%;
- Biaya jasa penjualan (selling fee) sebesar 0,075%;
- Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar 0,085% yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sekitar 0,075% dan Notaris sekitar 0,01%;
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sekitar 0,083% yang terdiri dari biaya jasa Wali Amanat sekitar 0,016% dan biaya Pernerjemah Efek sekitar 0,067%; dan
- Biaya lain-lain (KSEI, BEI, Auditor Penjatahan, Percetakan, dan lain-lain) sekitar 0,032%.

III. PERNYATAAN UTANG

Per 31 Oktober 2020 hingga Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan mempunyai liabilitas yang keseluruhannya berjumlah Rp2.153.690 juta, yang terdiri dari:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang Usaha	
Pihak Berelasi	768
Pihak Ketiga	34.502
Utang Lain-lain	
Pihak Berelasi	844
Pihak Ketiga	93.002
Utang Pajak	15.965
Beban Akrual	258.240
Utang Bank Jangka Pendek	-
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	
Utang Bank	600.000
Utang Obligasi	399.672
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	65.731
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.468.726
Liabilitas Jangka Panjang	
Utang Bank Jangka Panjang	-
Utang Obligasi	-
Pendapatan Diterima di Muka	395.159
Liabilitas Sewa	41.949
Liabilitas Pajak Tangguhan	100.521
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	6.878
Liabilitas Imbalan Kerja	140.457
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	684.964
JUMLAH LIABILITAS	2.153.690

Kewajiban Keuangan Perseroan yang akan jatuh tempo dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan ke depan

Kewajiban keuangan Perseroan yang akan jatuh tempo dalam jangka waktu 3 bulan ke depan per 31 Oktober 2020 dihitung sejak tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebesar Rp168.600 juta, yang akan dilunasi dengan arus kas internal ataupun instrumen pendanaan lainnya. Adapun rincian kewajiban keuangan Perseroan tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	2021		
	Februari	Maret	April
Pokok Pinjaman Hutang Bank DKI Jatuh Tempo 1 April	-	-	150,000
Bunga Bank (7,75%*150 M)	1,001	904	226
Bunga Bank (7,85%*300 M)	2,028	1,832	2,028
Bunga Bank (7,75%*150 M)	1,001	904	1,001
Bunga Obligasi (8,2%*50M)	-	1,025	-
Bunga Obligasi (7,6%*350M)	6,650	-	-
Keterangan	10,680	4,665	153,255

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 31 OKTOBER 2020 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI. PADA TANGAL DITERBITKANNYA INFORMASI TAMBAHAN INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

SETELAH TANGGAL 31 OKTOBER 2020 SAMPAI DENGAN TANGGAL TERBITNYA INFORMASI TAMBAHAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN INFORMASI TAMBAHAN INI.

SETELAH TANGGAL 31 OKTOBER 2020 SAMPAI DENGAN SAMPAI DENGAN TANGGAL TERBITNYA INFORMASI TAMBAHAN INI, PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA KEADAAN LALAI YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ ATAU BUNGA PINJAMAN.

TIDAK TERDAPAT *NEGATIVE COVENANTS* YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG OBLIGASI.

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG DAN YANG DIPERSYARATKAN OLEH OJK.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN SELAIN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI.

DENGAN MELIHAT KONDISI KEUANGAN PERSEROAN, MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITASNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM INFORMASI TAMBAHAN INI SESUAI DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon Investor harus membaca ikhtisar dari data keuangan penting Perseroan yang disajikan dibawah ini yang bersumber dari laporan keuangan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, beserta catatan-catatan atas laporan-laporan keuangan tersebut. Calon Investor juga harus membaca Bab V Informasi Tambahan ini yang berjudul Analisis dan Pembahasan Oleh Manajemen.

Tabel berikut ini menunjukkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang diambil dari laporan keuangan Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 yang bersumber dari laporan keuangan Perseroan tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018.

Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit oleh KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, firma anggota dari jaringan global RSM berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, ditandatangani oleh Benny Andria, dengan opini wajar dalam semua hal yang material tertanggal 31 Maret 2020. Laporan keuangan per 31 Oktober 2020 dan 2019 tidak diaudit.

Laporan Posisi Keuangan

Keterangan	(dalam jutaan Rupiah)		
	31 Oktober 2020	31 Desember 2019	2018
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	314.882	477.864	790.697
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	173	426	450
Pihak Ketiga	83.277	115.082	113.762
Piutang Lain-lain			
Pihak Berelasi	-	-	-
Pihak Ketiga	11.771	11.729	8.404
Persediaan	11.273	11.313	8.994
Uang Muka Investasi	-	-	23.750
Uang Muka	857	1.824	14.460
Pajak Dibayar di Muka	40.835	18.977	17.008
Biaya dibayar di Muka	7.845	11.437	11.517
Jumlah Aset Lancar	470.913	648.652	989.041
Aset Tidak Lancar			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	1.000	1.000	1.000
Piutang Usaha – Pihak Ketiga	7.932	22.089	31.916
Aset Pajak Tangguhan	4.063	3.954	4.840
Investasi pada Ventura Bersama	7.355	21.163	45.212
Investasi pada Entitas Asosiasi	378.737	379.725	648.999
Investasi Jangka Panjang Lainnya	638	638	638
Aset Real Estat	277.139	318.378	297.425
Uang Muka	-	-	51.662
Properti Investasi	231.158	237.898	245.985
Aset Tetap	2.598.978	2.443.557	2.025.977
Aset Lain-lain	16.047	18.861	18.700
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.523.048	3.447.263	3.372.353
JUMLAH ASET	3.993.961	4.095.915	4.361.394

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober	31 Desember	
	2020	2019	2018
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	768	764	884
Pihak Ketiga	34.502	57.375	42.630
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	844	108	124
Pihak Ketiga	93.002	58.989	68.622
Utang Pajak	15.965	25.282	21.050
Beban Akrua	258.240	143.495	116.930
Utang Bank Jangka Pendek	-	-	298.960
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Utang Bank	600.000	-	-
Utang Obligasi	399.672	267.770	596.719
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	65.731	78.173	84.751
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.468.726	631.956	1.230.670
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank Jangka Panjang	-	300.000	-
Utang Obligasi	-	399.135	400.769
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	395.159	400.517	425.129
Liabilitas Sewa	41.949	-	-
Liabilitas Pajak Tangguhan	100.521	77.093	56.352
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	6.878	8.888	10.388
Liabilitas Imbalan Kerja	140.457	127.643	112.456
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	684.964	1.313.277	1.005.094
JUMLAH LIABILITAS	2.153.690	1.945.233	2.235.764
Ekuitas			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal Rp250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B, dan 1.599.999.996 saham seri C			
	400.000	400.000	400.000
Tambahan Modal Disetor	40.404	40.404	40.404
Komponen Ekuitas Lainnya	2.352	2.352	2.352
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya	40.916	38.611	36.378
Belum Ditentukan Penggunaannya	1.335.374	1.647.394	1.513.528
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1.819.046	2.128.762	1.992.662
Kepentingan Non Pengendali	21.225	21.920	132.969
JUMLAH EKUITAS	1.840.271	2.150.682	2.125.631
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	3.993.961	4.095.915	4.361.394

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada 31 Oktober		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha	327.639	1.097.260	1.358.598	1.283.885
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung	(325.377)	(536.097)	(657.223)	(599.653)
Laba Bruto	2.262	561.163	701.375	684.233
Pendapatan Bunga	11.290	20.761	23.103	16.627
Pendapatan Lainnya	9.056	12.310	17.081	16.982
Beban Umum dan Administrasi	(176.800)	(202.494)	(248.768)	(234.999)
Beban Penjualan	(10.684)	(40.982)	(45.349)	(44.461)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap – Bersih	228	264	297	(2.372)
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs – Bersih	(923)	(855)	(776)	(620)
Beban Lain-lain	(52.272)	(6.020)	(8.261)	(8.909)
Laba Usaha	(217.844)	344.146	438.701	426.481
Beban Pajak Final	(5.830)	(10.885)	(13.335)	(13.458)
Beban Keuangan	(61.638)	(65.290)	(79.644)	(77.638)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	(791)	4.505	5.216	6.350
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	(989)	4.967	7.457	2.987
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	(287.092)	277.443	358.395	344.722
Beban Pajak Penghasilan	(23.319)	(101.880)	(125.361)	(122.375)
Laba Bersih Tahun Berjalan	(310.411)	175.563	233.034	222.347
Pendapatan Komprehensif lainnya	-	-	(9.519)	(3.741)
Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi	-	-	(30)	-
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(310.411)	175.563	223.486	218.606
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	(309.716)	172.471	230.424	223.385
Kepentingan Non-Pengendali	(695)	3.093	2.610	(1.038)
Jumlah	(310.411)	175.563	233.034	222.347
Laba Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada				
Pemilik Entitas Induk	(309.716)	172.471	220.900	219.621
Kepentingan Nonpengendali	(695)	3.093	2.586	(1.015)
Jumlah	(310.411)	175.563	223.486	218.606
Laba Per Saham Dasar (nilai penuh)	(194)	108	144	140

Rasio Keuangan Penting

Keterangan	Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada 31 Oktober	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2020	2019	2018
Rasio Pertumbuhan (%)			
Penjualan dan Pendapatan Usaha	-70,14%	5,82%	3,54%
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	-39,31%	9,60%	-6,42%
Laba Kotor	-99,60%	2,51%	14,18%
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	-203,48%	3,97%	2,31%
Laba (Rugi) Periode berjalan	-276,81%	4,81%	-0,81%
Jumlah Aset	N/A	-6,09%	16,36%
Jumlah Liabilitas	N/A	-12,99%	27,19%
Jumlah Ekuitas	N/A	1,18%	6,79%
Rasio Usaha (%)			
Laba Periode Berjalan/Pendapatan	-94,74%	17,15%	17,32%
Laba Periode Berjalan/Ekuitas	-16,87%	10,84%	10,46%
Laba Periode Berjalan/Aset	-7,77%	5,69%	5,10%

Keterangan	Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada 31 Oktober	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2020	2019	2018
Rasio Keuangan (%)			
Aset/Liabilitas	185,45%	210,56%	195,07%
Jumlah Liabilitas/Jumlah Aset	53,92%	47,49%	51,26%
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas	117,03%	90,45%	105,18%
<i>Interest Bearing Debt</i> /Jumlah Ekuitas (<i>Gearing Ratio</i>)	21,72%	44,96%	60,99%
Aset Lancar/Liabilitas Jangka pendek (<i>Current Ratio</i>)	32,06%	102,64%	80,37%
Laba Periode Berjalan/Pendapatan (<i>Net Income Margin</i>)	-94,74%	17.15%	17.32%
Rasio yang dipersyaratkan oleh Bank DKI:			
EBITDA/Beban Bunga(<i>Debt Service Coverage Ratio</i>)* > 1x	-1,66x	6,04x	6,25x
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (<i>Debt to Equity Ratio</i>) < 2,5x	0,54x	0,45x	0,47x

*) EBITDA = laba usaha + biaya penyusutan dan amortisasi

**) persyaratan EBITDA to interest hanya diperuntukkan untuk tahun buku 2021 dan tahun-tahun berikutnya sampai dengan tanggal jatuh tempo Obligasi

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan oleh manajemen yang terdapat di dalam Informasi Tambahan ini laporan posisi keuangan Perseroan tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit oleh KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, firma anggota dari jaringan global RSM berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, ditandatangani oleh Benny Andria, dengan opini wajar dalam semua hal yang material tertanggal 31 Maret 2020. Laporan keuangan per 31 Oktober 2020 dan 2019 tidak diaudit.

I. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

1. Pendapatan Bersih

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober			31 Desember		
	2020	2019	△%	2019	2018	△%
Pendapatan Real Estat						
Tanah dan Bangunan	6.393	3.245	97,04%	10.321	23.977	(56,95%)
Sub Jumlah	6.393	3.245	97,04%	10.321	23.977	(56,95%)
Pendapatan Tiket						
Wahana Wisata	114.293	536.050	(78,68%)	654.712	586.307	11,67%
Pintu Gerbang	70.353	263.500	(73,30%)	321.564	332.027	(3,15%)
Sub Jumlah	184.646	799.549	(76,91%)	976.276	918.334	6,31%
Pendapatan Hotel dan Restoran						
Restoran	18.814	56.443	(66,67%)	74.860	51.955	44,09%
Kamar	8.474	21.202	(60,03%)	27.765	29.324	(5,32%)
Sub Jumlah	27.288	77.645	(64,86%)	102.625	81.278	26,26%
Pendapatan Usaha Lainnya						
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	40.570	99.157	(59,08%)	120.410	113.602	5,99%
Sponsor	30.553	33.895	(9,86%)	42.773	41.057	4,18%
Pengelolaan Perumahan	21.320	24.900	(14,38%)	30.404	28.118	8,13%
Barang Dagangan	8.102	35.407	(77,12%)	47.069	42.371	11,09%
Uang Sandar dan Luran	5.736	6.816	(15,84%)	8.199	7.938	3,28%
Logistik Acara	1.343	8.727	(84,61%)	11.928	14.354	(16,90%)
Loker dan Permainan	1.055	3.855	(72,62%)	4.773	7.274	(34,38%)
Bagi Hasil	453	1.017	(55,42%)	1.405	1.575	(10,77%)
Pertunjukan Keliling	-	3.280	(100,00%)	2.744	3.773	(27,28%)
Lain-lain	770	1.355	(43,16%)	1.537	2.097	(26,71%)
Sub Jumlah	109.903	218.408	(49,68%)	271.242	262.158	3,47%
Jumlah	328.230	1.098.847	(70,13%)	1.360.464	1.285.747	5,81%
Dikurangi:						
Potongan Penjualan	(591)	(1.587)	(62,75%)	(1.865)	(1.862)	0,20%
Bersih	327.639	1.097.260	(70,14%)	1.358.598	1.283.885	5,82%

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp769.621 juta atau sebesar 70,14% dibandingkan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp1.097.260 juta menjadi sebesar Rp327.639 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh:

- Penurunan Pendapatan Tiket Wahana Wisata sebesar Rp421.757 juta atau sebesar 78,68% dari sebesar Rp536.050 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp114.293 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020; dan
- Penurunan Pendapatan Tiket Pintu Gerbang sebesar Rp193.147 juta atau sebesar 73,30% dari sebesar Rp263.500 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp70.353 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Pendapatan bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp74.713 juta atau sebesar 5,82% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp1.283.885 juta menjadi sebesar Rp1.358.598 juta, yang terutama disebabkan oleh:

- Peningkatan Pendapatan Tiket Wahana Wisata sebesar Rp68.405 juta atau 11,67% dari sebesar Rp586.307 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp654.712 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019;
- Peningkatan Pendapatan Restoran sebesar Rp22.905 juta atau 44,09% dari sebesar Rp51.955 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp74.860 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; dan
- Peningkatan Pendapatan Sewa Kios, Lahan dan Gedung sebesar Rp6.809 juta atau 5,99% dari sebesar Rp113.602 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp120.410 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

2. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober			31 Desember		
	2020	2019	△%	2019	2018	△%
Beban Pokok Pendapatan						
Barang Dagangan	11.873	34.967	(66,05%)	45.863	35.854	27,91%
Tanah dan Bangunan	4.644	2.139	117,12%	6.536	17.072	(61,71%)
Sub Jumlah	16.516	37.106	-55,49%	52.399	52.925	(0,99%)
Beban Langsung						
Penyusutan dan Amortisasi	77.820	55.058	41,34%	68.236	63.187	7,99%
Gaji dan Upah	59.719	76.668	(22,11%)	96.891	86.609	11,87%
Sub Kontrak Tenaga Kerja	58.917	97.578	(39,62%)	114.919	98.804	16,31%
Pemeliharaan	41.106	58.102	(29,25%)	67.512	67.066	0,67%
Telepon, Listrik, dan Air	30.553	54.273	(43,70%)	65.461	63.241	3,51%
Pajak Hiburan	18.286	79.901	(77,11%)	97.571	91.811	6,27%
Alat Kerja dan Operasi	7.970	16.520	(51,76%)	20.177	11.775	71,36%
Penyelenggaraan Pertunjukan	5.699	31.376	(81,83%)	37.411	25.631	45,96%
Perjalanan dan Survey	2.144	3.312	(35,26%)	4.259	2.525	68,67%
Kantor Unit	2.022	5.158	(60,79%)	6.050	6.668	(9,28%)
Logistik Acara	899	2.679	(66,43%)	3.513	4.637	(24,25%)
Makanan dan Minuman	767	2.017	(61,99%)	2.219	6.025	(63,18%)
Sewa Lahan	838	12.928	(93,52%)	15.663	13.595	15,21%
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1,5 miliar)	2.120	3.420	(38,02%)	4.943	5.154	(4,10%)
Sub Jumlah	308.860	498.992	(38,10%)	604.824	546.727	10,63%
Jumlah	325.377	536.097	(39,31%)	657.223	599.653	9,60%

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Beban pokok pendapatan dan beban langsung Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp210.720 juta atau sebesar 39,31% dibandingkan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp536.097 juta menjadi sebesar Rp325.377 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh:

- Penurunan Beban Pajak Hiburan sebesar Rp61.615 juta atau sebesar 77,11% dari sebesar Rp79.901 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp18.286 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020.
- Penurunan Beban Sub Kontrak Tenaga Kerja sebesar Rp38.661 juta atau sebesar 39,62% dari sebesar Rp97.578 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp58.917 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020; dan

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Beban pokok pendapatan dan beban langsung Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp57.570 juta atau sebesar 9,60% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp599.653 juta menjadi sebesar Rp657.223 juta, yang terutama disebabkan karena:

- Peningkatan Beban Sub Kontrak tenaga Kerja yaitu sebesar Rp16.115 juta atau 16,31% dari sebesar Rp98.804 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp114.919 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019;
- Peningkatan Beban Penyelenggaraan Pertunjukan yaitu sebesar Rp11.780 juta atau 45,96% dari sebesar Rp25.631 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp37.411 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; dan
- Peningkatan Beban Gaji dan Upah yaitu sebesar Rp10.282 juta atau 11,87% dari sebesar Rp86.609 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp96.891 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

3. Laba Bruto***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019***

Laba bruto Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami Penurunan sebesar Rp558.901 juta atau sebesar 99,60% dibandingkan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp561.163 juta menjadi sebesar Rp2.262 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh:

- Penurunan Pendapatan Usaha sebesar Rp769.621 juta atau sebesar 70,14% dari sebesar Rp1.097.260 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp327.639 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020; dan
- Penurunan Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung sebesar Rp210.720 juta atau sebesar 39,31% dari sebesar Rp536.097 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp325.377 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Laba bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp17.142 juta atau sebesar 2,51% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp684.233 juta menjadi sebesar Rp701.375 juta, yang terutama disebabkan karena:

- Peningkatan Pendapatan Usaha yaitu sebesar Rp74.713 juta atau 5,82% dari sebesar Rp1.283.885 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp1.358.598 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019;
- Peningkatan Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung yaitu sebesar Rp57.570 juta atau 9,60% dari sebesar Rp599.653 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp657.223 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; dan

4. Beban Penjualan, Umum dan Administrasi

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober			31 Desember		
	2020	2019	△%	2019	2018	△%
Beban Penjualan						
Promosi dan Penjualan	10.684	40.982	(73,93%)	45.349	44.461	2,00%
Beban Umum dan Administrasi						
Gaji dan Upah	65.901	82.010	(19,64%)	104.899	98.700	6,28%
Pajak Bumi dan Bangunan	63.346	54.860	15,47%	60.377	57.733	4,58%
Imbalan Kerja	16.413	14.745	11,31%	17.887	18.171	(1,56%)
Pemeliharaan	6.974	6.305	10,62%	14.992	13.612	10,14%
Jasa Profesional	5.238	12.382	(57,69%)	9.779	13.410	(27,08%)
Humas dan Jamuan Tamu	5.167	7.930	(34,85%)	9.704	7.581	28,01%
Penyusutan	4.981	4.466	11,54%	8.477	6.978	21,48%
Asuransi	2.950	3.764	(21,62%)	4.702	4.727	(0,53%)
Pendidikan dan Pelatihan	2.279	6.991	(67,41%)	4.383	3.621	21,03%
Telepon, Listrik dan Air	1.521	1.676	(9,25%)	3.812	3.106	22,75%
Kantor	834	1.956	(57,36%)	2.812	2.151	30,77%
Transportasi dan Perjalanan Dinas	678	2.365	(71,32%)	2.016	1.359	48,41%
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	518	3.044	(82,99%)	4.927	3.851	27,93%
Sub Jumlah	176.800	202.494	(12,69%)	248.768	234.999	5,86%
Jumlah	187.485	243.476	(23,00%)	294.117	279.461	5,24%

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Beban penjualan, umum dan administrasi Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp55.991 juta atau sebesar 23,00% dibandingkan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp243.476 juta menjadi sebesar Rp187.485 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh:

- Penurunan Beban Promosi dan Penjualan sebesar Rp30.298 juta atau sebesar 73,93% dari sebesar Rp40.982 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp10.684 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020; dan
- Penurunan Beban Gaji dan Upah sebesar Rp16.109 juta atau sebesar 19,64% dari sebesar Rp82.010 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp65.901 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Beban penjualan, umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp14.656 juta atau sebesar 5,24% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp279.461 juta menjadi sebesar Rp294.117 juta, yang terutama disebabkan karena:

- Peningkatan Beban Gaji dan Upah yaitu sebesar Rp6.199 juta atau 6,28% dari sebesar Rp98.700 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp104.899 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019;
- Peningkatan Beban Pajak Bumi dan Bangunan yaitu sebesar Rp2.644 juta atau 4,58% dari sebesar Rp57.733 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp60.377 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; dan
- Peningkatan Beban Humas dan Jamuan Tamu yaitu sebesar Rp2.124 juta atau 28,01% dari sebesar Rp7.581 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp9.704 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

5. Beban Lainnya

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober			31 Desember		
	2020	2019	△%	2019	2018	△%
Penyisihan Kerugian						
Penurunan Nilai Piutang	10.598	-	N/A	5.600	4.576	22,36%
Beban Emisi Obligasi dan Provisi	1.767	2.514	(29,69%)			
Lain-lain	39.907	3.507	1037,98%	2.661	4.332	(38,58%)
Jumlah Beban Lainnya	52.272	6.020	768,26%	8.261	8.909	(7,27%)

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Beban lainnya Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp46.252 juta atau sebesar 768,26% dibandingkan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp6.020 juta menjadi sebesar Rp52.272 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh:

- Peningkatan Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang usaha sebesar Rp10.598 juta atau sebesar dari sebesar nihil untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp10.598 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020; dan
- Peningkatan Beban Lainnya sebesar Rp36.400 juta atau sebesar 1.037,98% dari sebesar Rp3.507 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp39.907 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Beban lainnya Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp648 juta atau sebesar 7,27% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp8.909 juta menjadi sebesar Rp8.261 juta, yang terutama disebabkan oleh :

- Peningkatan Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang yaitu sebesar Rp1.023 juta atau 22,36% dari sebesar Rp4.576 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp5.600 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; dan
- Penurunan beban Lain-lain dibawah Rp500 juta sebesar Rp1.671 juta atau 38,58% dari sebesar Rp4.332 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp2.661 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

6. Beban Keuangan

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober			31 Desember		
	2020	2019	△%	2019	2018	△%
Bunga Obligasi	36.728	56.997	(35,56%)	65.633	56.653	15,85%
Amortisasi Biaya Emisi	-	-	N/A	3.011	2.201	36,81%
Bunga Bank	24.910	8.293	200,37%	11.000	18.784	-41,44%
Jumlah Beban Keuangan	61.638	65.290	(5,59%)	79.644	77.638	2,58%

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Beban keuangan Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp3.652 juta atau sebesar 5,59% dibandingkan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp65.290 juta menjadi sebesar Rp61.638 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh:

- Penurunan Beban Bunga Obligasi sebesar Rp20.269 juta atau sebesar 35,56% dari sebesar Rp56.997 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp36.728 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020; dan
- Peningkatan Beban Bunga Bank sebesar Rp16.617 juta atau sebesar 200,37% dari sebesar Rp8.293 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 menjadi sebesar Rp24.910 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Beban keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp2.006 juta atau sebesar 2,58% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp77.638 juta menjadi sebesar Rp79.644 juta, yang terutama disebabkan karena:

- Peningkatan Beban Bunga Obligasi yaitu sebesar Rp8.980 juta atau 15,95% dari sebesar Rp56.653 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp65.633 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019;
- Peningkatan Beban Amortisasi Biaya Emisi yaitu sebesar Rp810 juta atau 36,81% dari sebesar Rp2.201 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp3.011 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; dan
- Penurunan Beban Bunga Bank yaitu sebesar Rp7.784 juta atau 41,44% dari sebesar Rp18.784 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp11.000 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

7. Pendapatan Lainnya

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober			31 Desember		
	2020	2019	△%	2019	2018	△%
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	7.889	7.889	0,00%	9.466	9.466	0,00%
Pemulihan Piutang Usaha	892	319	179,14%	3.466	1.794	93,16%
Penggantian Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh <i>Tenant</i>	-	-	-	1.427	995	43,36%
Pembalikan Akrua	-	-	-	-	923	(100,00%)
Retensi yang Kadaluarsa	-	-	-	-	308	(100,00%)
Pendapatan Klaim Asuransi	25	91	(72,66%)	-	-	-
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	251	4.011	(93,75%)	2.721	3.496	(22,15%)
Jumlah Pendapatan Lainnya	9.056	12.310	(26,44%)	17.081	16.982	0,58%

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Pendapatan lainnya Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp3.254 juta atau sebesar 26,44% dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp12.410 juta menjadi sebesar Rp9.056 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban lain-lain dibawah Rp500 juta sebesar Rp3.761 juta atau sebesar 93,75% dari sebesar Rp4.011 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, menjadi sebesar Rp251 juta untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Pendapatan lainnya Perseroan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp99 juta atau sebesar 0,58% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp16.982 juta menjadi sebesar Rp17.081 juta, yang terutama disebabkan oleh peningkatan Pemulihan Piutang Usaha sebesar Rp1,672 juta atau sebesar 93,16% dari sebesar Rp1.794 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, menjadi sebesar Rp3.466 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

8. Perpajakan***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019***

Beban pajak Perseroan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 menurun sebesar 74,15% menjadi Rp29.148 juta dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 dari sebesar Rp112.764 juta seiring dengan penurunan pendapatan perusahaan di periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober tahun 2020.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Beban pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 meningkat sebesar 2,11% menjadi Rp138.696 juta dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dari sebesar Rp135.833 juta seiring dengan kenaikan pendapatan perusahaan di tahun yang berakhir 31 Desember 2019.

9. Laba Periode Berjalan***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019***

Laba periode berjalan Perseroan menurun sebesar 276,81% menjadi (Rp310.411) juta pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dari laba Rp175.563 juta pada 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 terutama dikarenakan adanya penurunan Laba Kotor sebesar Rp558.901 juta dan adanya penurunan Laba Usaha sebesar Rp561.990 juta.

Jumlah laba periode berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar (Rp309.716) juta pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan Rp172.471 juta pada 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019.

Jumlah laba periode berjalan yang diatribusikan kepada kepentingan non pengendali sebesar (Rp695) juta pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan Rp3.093 juta pada 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Laba periode berjalan Perseroan meningkat sebesar 4,81% menjadi Rp233.034 juta pada tahun 2019 dari Rp222.347 juta pada tahun 2018 terutama dikarenakan adanya peningkatan Laba Kotor sebesar Rp17.142 juta dan adanya peningkatan Laba Usaha sebesar Rp12.221 juta.

Jumlah laba periode berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar Rp230.424 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan Rp223.385 juta pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2018.

Jumlah laba periode berjalan yang diatribusikan kepada kepentingan non pengendali sebesar Rp2.610 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan (Rp1.038) juta pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2018.

10. Laba Komprehensif Periode Berjalan

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Laba Komprehensif Perseroan menurun sebesar 276,81% menjadi (Rp310.411) juta pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dari laba Rp175.563 juta pada 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 terutama dikarenakan adanya penurunan Laba Kotor sebesar Rp558.901 juta dan adanya penurunan Laba Usaha sebesar Rp561.990 juta.

Jumlah laba Komprehensif periode berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar (Rp309.716) juta pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan Rp172.471 juta pada 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019.

Jumlah laba Komprehensif periode berjalan yang diatribusikan kepada kepentingan non pengendali sebesar (Rp695) juta pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan Rp3.093 juta pada 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019.

Tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir 31 Desember 2018

Laba komprehensif Perseroan meningkat sebesar 2,23% menjadi Rp223.486 juta pada tahun 2019 dari Rp218.606 juta pada tahun 2018 terutama dikarenakan adanya peningkatan Laba Periode Berjalan sebesar Rp10.687 juta dan adanya penurunan Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak sebesar Rp5.807 juta.

Jumlah laba komprehensif periode berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar Rp220.900 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan Rp219.621 juta pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2018.

Jumlah laba komprehensif periode berjalan yang diatribusikan kepada kepentingan non pengendali sebesar Rp2.586 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan (Rp1.015) juta pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2018.

II. Analisis Pertumbuhan Aset, Liabilitas dan Ekuitas

1. Aset

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober	31 Desember	
	2020	2019	2018
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	314.882	477.864	790.697
Piutang Usaha			
Pihak Ketiga	173	426	450
Pihak Berelasi	83.277	115.082	113.762
Piutang Lain-lain			
Pihak Berelasi	-	-	-
Pihak Ketiga	11.771	11.729	8.404
Persediaan	11.273	11.313	8.994
Uang Muka Investasi	-	-	23.750
Uang Muka	857	1.824	14.460
Pajak Dibayar di Muka	40.835	18.977	17.008
Biaya dibayar di Muka	7.845	11.437	11.517
Jumlah Aset Lancar	470.913	648.652	989.041
Aset Tidak Lancar			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	1.000	1.000	1.000
Piutang Usaha – Pihak Ketiga	7.932	22.089	31.916
Aset Pajak Tangguhan	4.063	3.954	4.840
Investasi pada Ventura Bersama	7.355	21.163	45.212
Investasi pada Entitas Asosiasi	378.737	379.725	648.999
Investasi Jangka Panjang Lainnya	638	638	638
Aset Real Estat	277.139	318.378	297.425
Uang Muka	-	-	51.662
Properti Investasi	231.158	237.898	245.985
Aset Tetap	2.598.978	2.443.557	2.025.977
Aset Lain-lain	16.047	18.861	18.700
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.523.048	3.447.263	3.372.354
JUMLAH ASET	3.993.961	4.095.915	4.361.396

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp101.954 juta atau sebesar 2,49% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp4.095.915 juta menjadi sebesar Rp3.993.961 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Penurunan Aset Lancar sebesar Rp177.738 juta atau sebesar 27,40% dari sebesar Rp648.652 juta pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp470.913 juta pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018

- Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp265.478 juta atau sebesar 6,09% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp4.361.394 juta menjadi sebesar Rp4.095.915 juta, yang terutama disebabkan oleh penurunan Aset Lancar sebesar Rp340.389 juta atau sebesar 34,42% dari sebesar Rp989.041 juta pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp648.652 juta pada tanggal 31 Desember 2019

2. Liabilitas

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober	31 Desember	
	2020	2019	2018
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	768	764	884
Pihak Ketiga	34.502	57.375	42.630
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	844	108	124
Pihak Ketiga	93.002	58.989	68.622
Utang Pajak	15.965	25.282	21.050
Beban Akrua	258.240	143.495	116.930
Utang Bank Jangka Pendek	-	-	298.960
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Utang Bank	600.000	-	-
Utang Obligasi	399.672	267.770	596.719
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	65.731	78.173	84.751
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.468.726	631.956	1.230.670
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank Jangka Panjang	-	300.000	-
Utang Obligasi	-	399.135	400.769
Pendapatan Diterima di Muka	395.159	400.517	425.129
Liabilitas Sewa	41.949	-	-
Liabilitas Pajak Tangguhan	100.521	77.093	56.352
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	6.878	8.888	10.388
Liabilitas Imbalan Kerja	140.457	127.643	112.456
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	684.964	1.313.277	1.005.094
JUMLAH LIABILITAS	2.153.690	1.945.233	2.235.764

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp208.457 juta atau sebesar 10,72% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp1.945.233 juta menjadi sebesar Rp2.153.690 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan Liabilitas Jangka Pendek sebesar Rp836.769 juta atau sebesar 132,41% dari sebesar Rp631.956 juta pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi sebesar Rp1.468.726 juta pada tanggal 31 Oktober 2020.

Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp290.531 juta atau sebesar 12,99% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp2.235.764 juta menjadi sebesar Rp1.945.233 juta, yang terutama disebabkan oleh:

- Penurunan Utang Bank Jangka Pendek sebesar Rp298.960 juta atau sebesar 100,00% dari sebesar Rp298.960 juta pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar nihil juta pada tanggal 31 Desember 2019; dan
- Penurunan Utang Obligasi yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun sebesar Rp328.949 juta atau sebesar 55,13% dari sebesar Rp596.719 juta pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi sebesar Rp267.770 juta pada tanggal 31 Desember 2019 akibat dari pelunasan dari Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 Seri A dan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 Seri A.

3. Ekuitas

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

Keterangan	31 Oktober	31 Desember	
	2020	2019	2018
Ekuitas			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal Rp250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B, dan 1.599.999.996 saham seri C	400.000	400.000	400.000
Tambahan Modal Disetor	40.404	40.404	40.404
Komponen Ekuitas Lainnya	2.352	2.352	2.352
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya	40.916	38.611	36.378
Belum Ditentukan Penggunaannya	1.335.374	1.647.394	1.513.528
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1.819.046	2.128.762	1.992.662
Kepentingan Non Pengendali	21.225	21.920	132.969
JUMLAH EKUITAS	1.840.271	2.150.682	2.125.631
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	3.993.961	4.095.915	4.361.394

Tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp310.411 juta atau sebesar 14,43% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp2.150.682 juta menjadi sebesar Rp1.840.271 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya rugi tahun berjalan sebesar Rp310.411 juta.

Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp25.051 juta atau sebesar 1,18% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018, dari sebesar Rp2.125.631 juta menjadi sebesar Rp2.150.682 juta, yang terutama disebabkan oleh peningkatan Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk sebesar Rp136.100 juta.

III. Laporan Arus Kas

(dalam jutaan Rupiah, kecuali persentase)

	Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada 31 Oktober		Tahun yang berakhir pada 31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	(116.209)	164.951	298.377	225.955
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(76.850)	(82.454)	(70.259)	(274.605)
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	31.000	(585.190)	(540.175)	414.550
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(162.059)	(502.694)	(312.057)	365.900

Kas Neto dari Aktivitas Operasi

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Kas neto digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 jumlahnya mencapai (Rp116.209) juta, yang terutama berasal dari Penerimaan Pelanggan sebesar Rp356.239 juta dan Pendapatan Bunga sebesar Rp11.290 juta serta Pembayaran Kepada Pemasok dan Pihak Ketiga dan Pembayaran Kepada Karyawan masing-masing sebesar Rp273.789 juta dan Rp113.901 juta.

Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018

Kas neto digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 jumlahnya mencapai Rp298.377 juta, terutama berasal dari Penerimaan dari Pelanggan sebesar Rp1.340.004 juta dan Pendapatan Bunga sebesar Rp23.103 juta serta Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga dan Pembayaran Kepada Karyawan masing-masing sebesar Rp629.680 juta dan Rp238.651 juta.

Kas Neto dari Aktivitas Investasi

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Kas neto digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 jumlahnya mencapai (Rp76.850) juta, yang terutama berasal dari Penerimaan Pengembalian Investasi sebesar Rp7.800 juta dan Penerimaan dari Pelepasan Kepemilikan Entitas Asosiasi sebesar Rp6.007 juta serta Perolehan Aset Tetap sebesar Rp90.886 juta.

Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018

Kas neto diperoleh dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 jumlahnya mencapai (Rp70.529) juta, terutama berasal dari Perolehan Aset Tetap dan Perolehan Aset Lain-lain masing-masing sebesar Rp397.657 juta dan Rp2.756 juta serta Penerimaan Pengembalian Investasi dan Penerimaan Dividen masing-masing sebesar Rp250.975 juta dan Rp48.476 juta.

Kas Neto dari Aktivitas Pendanaan

Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir 31 Oktober 2019

Kas neto diperoleh dari untuk aktivitas pendanaan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 jumlahnya mencapai Rp31.000 juta, yang terutama berasal dari Penerimaan Utang Bank sebesar Rp450.000 juta dan pembayaran Utang Obligasi sebesar Rp269.000 juta.

Tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2018

Kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 jumlahnya mencapai (Rp540.175) juta, terutama berasal dari penerimaan Utang Bank sebesar Rp960.000 juta serta pembayaran Utang Obligasi sebesar Rp600.000 juta.

VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak signifikan terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan terakhir atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Oktober 2020 serta untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan.

VII. FAKTOR RISIKO

Sebagaimana halnya dengan kegiatan usaha yang dijalankan oleh perusahaan-perusahaan lain, dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan dan Entitas Anak juga tidak terlepas dari berbagai risiko usaha, yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal.

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan dan Entitas Anak yang telah disusun sesuai dengan bobot risiko berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan dan Entitas Anak yang dimulai dari risiko utama Perseroan.

A. Risiko Utama Yang Mempunyai Pengaruh Paling Signifikan Terhadap kelangsungan Usaha Perseroan

a. Risiko Pandemi

Pandemi COVID-19 yang berlangsung sejak akhir 2019 di kota Wuhan, China, hingga sekarang ke seluruh penjuru dunia memiliki dampak signifikan pada sektor Pariwisata. Perseroan yang juga mengelola area Pariwisata terbesar di Indonesia harus melakukan penutupan operasionalnya sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada tanggal 14 Maret s.d. 19 Juni 2020 dan 14 September s.d. 11 Oktober 2020 dalam rangka mendukung kebijakan Pemerintah Pusat dan Daerah untuk menekan potensi kenaikan jumlah masyarakat terkena COVID-19 selama masa pandemi. Hal tersebut berdampak pada perolehan pendapatan tahun 2020.

Oleh karena itu, Perseroan meyakini bahwa pandemi COVID-19 belum berakhir sehingga Perseroan tetap melakukan sejumlah mitigasi dan terus melakukan protokol kesehatan ketat agar para pengunjung dapat berwisata dengan aman, nyaman, dan sehat.

b. Risiko Geografis, Iklim, Cuaca dan Bencana Alam

Indonesia sebagai negara beriklim tropis yang terletak di garis khatulistiwa dan berada di wilayah *Ring of Fire* alias Cincin Api, mengakibatkan Indonesia rawan terjadi gempa, gunung meletus dan tsunami. Hal ini menjadi faktor yang mempengaruhi bisnis Perseroan yang menawarkan konsep alam berupa area real estat dan rekreasi di pinggir pantai. Risiko bencana alam dan isu-isu terkait dapat berdampak pada jumlah pengunjung area rekreasi dan peminat produk properti Perseroan.

Menghadapi hal tersebut, Perseroan memasang perlindungan terhadap bencana seperti pagar anti-abrasi di sepanjang garis pantai berupa *water breaker* (pemecah ombak) serta selalu memantau pasang surut air laut. Perseroan juga telah menyiapkan beberapa titik pompa banjir yang selalu direvitalisasi setiap tahun dan dicek kondisinya baik di area properti maupun rekreasi yang memadai untuk mengurangi dampak dari bencana banjir.

B. Risiko Usaha

a. Risiko Operasional

Bisnis pariwisata Perseroan dapat terpengaruh pada kondisi operasional wahana. Kondisi wahana yang tidak prima dapat berpengaruh pada keselamatan dan menyebabkan penurunan tingkat kepuasan pelanggan. Risiko ini dapat berakibat pada penurunan jumlah pengunjung dan berpotensi menggerus pendapatan Perseroan utamanya di segmen usaha Pariwisata. Perseroan perlu menjaga wahana yang dimiliki agar tetap dalam kondisi prima untuk mendapatkan kepercayaan pengunjung. Dalam hal ini Perseroan telah melakukan mitigasi berupa pemeliharaan wahana secara periodik, juga inspeksi rutin terhadap aset Perseroan secara mandiri maupun oleh pihak ketiga.

b. Risiko Sumber Daya Manusia

Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia yang berkualitas merupakan salah satu modal dasar perusahaan untuk tumbuh pesat. Perseroan saat ini mengelola lahan seluas kurang lebih 500ha yang berisikan berbagai point of interest seperti taman hiburan, MICE, restoran, penginapan, dan berbagai sarana publik lainnya. Pengelolaan Human Capital Perseroan yang kurang efektif dapat mengakibatkan berkurangnya kepuasan pelanggan dan mempengaruhi reputasi publik. Perseroan telah melakukan upaya mitigasi dengan peningkatan kompetensi tenaga kerja, dan sosialisasi SOP dan instruksi kerja (IK) secara berkala untuk tetap menjaga kualitas pelayanan yang baik melalui program Ancol Service Quality Journey.

c. Risiko Persaingan

Persaingan di bidang penyediaan area rekreasi terus bermunculan di Jakarta, baik yang sifatnya berbayar maupun tidak berbayar. Untuk yang bersifat berbayar, area rekreasi keluarga mulai dibangun di pusat-pusat perbelanjaan di berbagai lokasi. Dan yang tidak berbayar, warga ditawarkan pilihan untuk mengunjungi titik-titik wisata yang baru-baru ini dilakukan revitalisasi seperti kawasan Gelora Bung Karno, Lapangan Banteng, dan fasilitas umum lainnya yang bisa menjadi alternatif rekreasi bagi warga DKI. Tidak hanya itu, dengan berkembangnya infrastruktur transportasi seperti adanya tol Trans Jawa membuat masyarakat DKI Jakarta lebih mudah untuk melakukan perjalanan ke luar kota sebagai alternatif sarana rekreasi. Menghadapi hal ini Perseroan harus bekerja keras untuk meningkatkan mutu produk dan layanan dengan menggencarkan promosi dan investasi pada wahana-wahana baru, serta merevitalisasi fasilitas yang sudah ada sehingga Perseroan tetap bisa mempertahankan konsumen loyal dan dapat meraih konsumen-konsumen baru.

d. Risiko Perubahan Teknologi

Perkembangan teknologi yang sedemikian pesat telah banyak memakan institusi-institusi bisnis yang tidak siap dengan perubahan teknologi tersebut. Perseroan memandang penting perubahan teknologi ini, sehingga Perseroan mengikuti perkembangan teknologi dan hasilnya dimanfaatkan seoptimal mungkin. Meningkatnya tren media sosial dan keterbukaan informasi juga membuat Perseroan harus terus menjaga nama baik dan reputasi karena cepatnya penyebaran isu yang dapat berdampak kepada jumlah pengunjung wahana rekreasi. Di saat yang sama, berkembangnya teknologi juga menjadi cara bagi Perseroan untuk memperluas keberadaannya sebagai salah satu wahana rekreasi terbaik di Jakarta. Perseroan memiliki tim yang berperan selain untuk menggencarkan promosi, juga untuk secara cepat dan tepat menghadapi isu-isu yang berdampak negatif terhadap Perseroan. Menyikapi perkembangan Fintech dan Startup, Perseroan mengembangkan kerjasama penjualan via website atau media lainnya yang bersifat cashless dan telah mulai diterapkan pada tahun 2019.

e. Risiko Keuangan

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Perseroan 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.

Perseroan juga mempertimbangkan risiko likuiditas yang timbul akibat ketersediaan dana dalam jumlah yang memadai untuk memenuhi kewajiban kepada perbankan serta pemegang obligasi. Perseroan mengelola risiko ini dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perseroan untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

f. Risiko Investasi dan Alat Produksi

Perseroan telah menerapkan strategi bisnis yang progresif namun tetap terkendali sebagai upaya untuk menjaga dan meningkatkan nilai investasi yang ada.

Dalam bisnis properti, investasi terhadap rencana pengembangan properti Perseroan sangat dipengaruhi oleh situasi kondisi pasar properti serta regulasi. Dalam bisnis pariwisata, belanja modal dalam bentuk wahana baru yang sebagian besar diimpor dan sifatnya dibuat khusus (*custom made*), memakan waktu yang tidak sedikit hingga akhirnya wahana tersebut dapat beroperasi. Instalasi memakan waktu lama karena waktu pemesanan dan kebutuhan akan kustomisasi wahana agar dapat ditempatkan di lahan rekreasi Perseroan. Risiko ini berdampak kepada daya saing Perseroan karena memungkinkan kompetitor mendahului dalam inovasi wahana baru. Perseroan menyikapi hal ini dengan menyusun perencanaan dan *timeline* yang detail.

- g. Risiko Musiman
Pendapatan Perseroan dari segmen pariwisata sangat dipengaruhi oleh faktor musiman. Jumlah pengunjung mencapai puncak ketika masa liburan sekolah, libur lebaran, liburan akhir tahun, dan hari-hari libur nasional. Untuk mengoptimalkan pendapatan pada saat low season, Perseroan menerapkan strategi promosi dan potongan harga yang menarik dalam meningkatkan volume pengunjung melalui program promosi dan potongan harga untuk menarik. Pada saat high season Perseroan menambah fasilitas umum gratis untuk pengunjung seperti toilet, musholla, dan transportasi dalam kawasan, serta penerapan parkir terpusat. Perseroan juga menyelenggarakan berbagai acara dan pertunjukan baik yang berskala nasional maupun internasional.

Selama masa pandemi, Perseroan menyadari bahwa risiko musiman ini akan membawa dampak signifikan kembali mengingat pada tanggal-tanggal hari raya seperti Natal dan Tahun Baru 2020 justru Perseroan harus menutup kegiatan operasionalnya dalam rangka mendukung kebijakan Pemerintah Pusat dan Daerah dalam menekan potensi penyebaran COVID-19.

- h. Risiko Izin Usaha
Dalam menjalankan bisnis rekreasi, Perseroan memerlukan izin usaha diantaranya Tanda Daftar Perusahaan dan Surat Izin Usaha Perdagangan, izin pariwisata berupa Tanda Daftar Usaha Pariwisata, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Perseroan juga memerlukan izin Lembaga Konservasi yang dikeluarkan oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan RI. Bisnis properti Perseroan memerlukan izin lingkungan dan Izin Mendirikan Bangunan yang juga dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Saat ini Perseroan tetap memiliki izin-izin tersebut dan memastikan bahwa perizinan terus diperbarui sesuai peraturan yang berlaku untuk keberlangsungan bisnis Perseroan. Risiko penerbitan dan perpajakan izin usaha untuk segmen-segmen bisnis yang dilakukan Perseroan dapat berdampak pada keberlangsungan bisnis Perseroan kedepan.

- i. Risiko Keterbatasan Cadangan Lahan
Sebagai perusahaan dengan penggerak pendapatan utama di sektor properti dan rekreasi, ketersediaan cadangan lahan berpengaruh terhadap bisnis Perseroan. Kebutuhan akan lahan baru untuk memperluas area rekreasi dan mengembangkan destinasi wisata yang baru dibatasi oleh ketersediaan atas lahan yang dimiliki. Begitu juga di bisnis properti, lahan yang dapat ditawarkan dan dijual akan berkurang sebanding dengan jumlah penjualan yang berdampak pada persediaan lahan.

Untuk mengatasi keterbatasan lahan, Perseroan melakukan optimalisasi aset yang dimiliki, seperti pembangunan bangunan bertingkat, revitalisasi, menjalin kerjasama dengan investor, serta melakukan perluasan lahan Ancol Barat dan Ancol Timur.

C. Risiko Umum

Karena Perseroan merupakan badan hukum, dan karena seluruh lokasi operasi dan aset Perseroan berada di Indonesia, Perseroan dapat dipengaruhi secara negatif oleh perubahan kebijakan Pemerintah, ketidakstabilan sosial, bencana alam atau perkembangan politik, ekonomi, hukum, sosial, peraturan atau internasional lainnya di atau yang mempengaruhi Indonesia yang tidak berada dalam kendali Perseroan, yang contoh-contohnya dijelaskan di bawah ini. Hal-hal tersebut dapat, pada gilirannya, memberikan dampak merugikan pada kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil operasional dan prospek Perseroan.

- a. Risiko Terkait Kebijakan Pemerintah dan Sosial Politik
Risiko ini dapat timbul atas banyaknya regulasi yang diterapkan pada industri pariwisata sehingga dapat mempengaruhi baik operasional maupun kondisi keuangan Perseroan. Ketidakmampuan Perseroan dalam mengantisipasi, memenuhi dan/atau menyesuaikan diri dengan ketentuan-ketentuan tersebut akan menimbulkan kerugian atau dikenakan sanksi yang berdampak negatif terhadap performa Perseroan. Perseroan sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Provinsi DKI Jakarta, selain bertujuan untuk menghasilkan laba dan keuntungan, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 54 tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan

juga diharapkan untuk dapat menyediakan area pariwisata yang terjangkau bagi warga. Walaupun penetapan harga tidak diatur dalam Peraturan Daerah yang berlaku, Perseroan sebagai BUMD, terekspos pada risiko sosial politik utamanya dalam menentukan penyesuaian tarif masuk pengunjung karena berkaitan dengan respon publik terhadap Pemerintah Provinsi selaku Pemegang Saham Utama Perseroan. Hal ini dapat berdampak pada pertumbuhan pendapatan Perseroan ke depan. Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas pelayanan dan meningkatkan reputasi publik agar dapat menjadi acuan justifikasi yang positif dalam melakukan penyesuaian tarif.

Risiko lain terkait kebijakan pemerintah yang berdampak bagi Perseroan adalah kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas lahan Perseroan. Atas hal ini, Perseroan telah berupaya mengajukan permohonan peninjauan kembali NJOP.

b. Risiko Yang Timbul dari Kondisi Perekonomian Secara Makro atau Global

Risiko perekonomian merupakan risiko yang timbul sehubungan dengan perubahan kondisi perekonomian nasional secara umum seperti tingkat pertumbuhan ekonomi, tingkat inflasi, dan tingkat suku bunga. Apabila pertumbuhan ekonomi mengalami perlambatan dengan tingkat inflasi yang tinggi dan suku bunga yang tinggi maka akan melemahkan daya beli masyarakat dan mempengaruhi pendapatan Perseroan serta dapat mempengaruhi baik langsung maupun tidak langsung kepada kinerja Perseroan yang selanjutnya dapat mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan.

Perseroan terekspos terhadap risiko tingkat bunga. Pergerakan suku bunga berpengaruh terhadap suku bunga Kredit Pemilikan Rumah yang berdampak kepada bisnis properti Perseroan. Selain itu adanya Peraturan Bank Indonesia nomor 20 tahun 2018 yang mengatur tentang *Loan to Value (LTV)* untuk kredit properti juga mempengaruhi kinerja penjualan bisnis properti Perseroan.

c. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Perseroan dapat terekspos dengan dampak risiko nilai tukar mata uang asing apabila terjadi fluktuasi pada nilai tukar mata uang asing yang berdampak pada penurunan nilai aset/pendapatan atau peningkatan nilai liabilitas/pengeluaran. Hal ini terutama disebabkan oleh pembelian komponen wahana baru dan suku cadang secara impor dan dalam masa pandemi, fluktuasi nilai tukar mata uang asing akan lebih tinggi.

d. Risiko terkait Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku terkait Bidang Usaha Perseroan

Perseroan tetap mengikuti peraturan yang berlaku dalam menjalankan usahanya baik dalam segi pemasaran, pembangunan dan pengembangan kawasan. Tentunya hal ini menjadi aspek yang sangat penting bagi kinerja Perseroan. Dalam hal ini Perseroan tetap mengikuti serta melakukan pembaharuan pada setiap peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah baik yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Daerah maupun badan konstitusional lainnya.

e. Risiko yang Timbul terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum

Risiko yang disebabkan adanya tuntutan hukum dari pihak ketiga yang berpotensi timbul karena tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian maupun kewajiban dari suatu transaksi yang secara langsung maupun tidak langsung melibatkan usaha Perseroan. Perseroan selalu mengawasi tingkat kepatuhan terhadap perundang-undangan serta peraturan yang berlaku didalam penyusunan kontrak dengan pihak terkait serta mengawasi tingkat kepatuhan atas pemenuhan kewajiban dalam kontrak secara berkala serta memastikan risiko ketidakpatuhan telah termitigasi secara baik melalui berbagai proses yang terstruktur pada setiap tingkatan organisasi.

Sebagai antisipasi timbulnya litigasi terhadap Perseroan yang berasal dari kerja sama dengan pihak lain ataupun dari konsumen serta masyarakat, maka Perseroan terus melakukan evaluasi atas konten kontrak kerja sama dan menangani secara cepat dan tepat masukan maupun keluhan dari konsumen dan masyarakat.

VIII. KETERANGAN TAMBAHAN TENTANG PERSEROAN

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan tergabung dalam Jaya Grup. PT Pembangunan Jaya merupakan pemegang saham dengan pengaruh signifikan atas Perseroan dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan entitas induk utamanya. Perseroan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Ecovention, Jl. Lodan Timur No. 7 Kel. Ancol Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

Sejak tanggal penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019, Anggaran Dasar Perseroan dan pengubahannya adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 18 tanggal 8 Mei 2015, dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, diantaranya persetujuan pemegang saham Perseroan terkait perubahan dan pernyataan kembali Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dan pemenuhan Peraturan OJK No.32/POJK.04/2014 Tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 Tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik serta pernyataan kembali seluruh pasal dalam Anggaran Dasar Perseroan. Akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0949241 tanggal 7 Juli 2015 dan telah dicatat dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU 3530274.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 7 Juli 2015.

Pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan bergerak dalam bidang usaha pembangunan (real estat) yang bersinergi dengan kegiatan usaha Entitas Anak di bidang usaha pariwisata, perdagangan dan jasa. Lokasi properti Perseroan yang terletak di dalam kawasan pariwisata (rekreasi dan resor) milik Entitas Anak telah meningkatkan minat pembelian dan harga jual. Selain itu, jumlah pengunjung di dalam kawasan pariwisata menjadi faktor pendorong pendapatan Entitas Anak yang melakukan kegiatan perdagangan dan jasa.

Berikut merupakan beberapa kejadian penting yang terjadi pada Perseroan setelah tanggal penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahun 2019:

TANGGAL	KETERANGAN
2019	<ul style="list-style-type: none"> Gubernur DKI Jakarta memperkenalkan dan membuka 13 wahana baru yaitu kawasan baru bernama Dunia Kartun yang memiliki 7 wahana baru di Dunia Fantasi, Asthatirta slide terbaru yang memiliki 8 slide dengan ketinggian yang berbeda-beda di Atlantis Water Adventures, Istana Penguin, Touchpool Interaktif, Karusel dan Cinema 5D di Ocean Dream Samudra, serta Piranha Feeding Show di Sea World Ancol. Perusahaan menerima penghargaan dalam ajang World Branding Award 2019 di Kensington Palace, London sebagai Brand of The Year kategori entertainment dari Theme Parks Indonesia. Perusahaan menerima penghargaan Annual Report Award di Gedung Dhanapala, Kementerian Keuangan Jakarta sebagai peringkat 1 BUMD Listed. Annual Report Award diselenggarakan hasil kerja sama antara Komite Nasional Kebijakan Governance (KNKG), Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Kementerian BUMN, Direktorat Jenderal Pajak, Bank Indonesia, Bursa Efek Indonesia dan Ikatan Akuntan Indonesia Perusahaan melakukan peresmian Ground Breaking pembangunan Masjid Apung Ancol di area pantai timur. Hadir dalam peresmian ground breaking tersebut Ketua Dewan Masjid Indonesia Jusuf Kalla dan Gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan. Masjid Apung Ancol merupakan Masjid Terapung pertama berbentuk segi lima di Jakarta. Peresmian Wahana Kereta Misteri di Dunia Fantasi Ancol "Kereta Misteri", merupakan wahana kereta seluncur yang memacu adrenalin dan dapat dikatakan sebagai wahana indoor coaster terbesar di Indonesia yang berdiri di lahan seluas 5.500 meter persegi. Dengan panjang track 596 meter, ketinggian 15 meter, terdiri dari 5 rangkaian kereta yang berkapasitas masing-masing 4 orang dengan kecepatan 64 kilometer per jam, wahana ini dapat menampung 60 orang sekaligus dengan kapasitas 1000 orang per jam. Wahana ini diresmikan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta, Anies Baswedan, Sabtu 21 Desember 2019.

TANGGAL	KETERANGAN
2020	<ul style="list-style-type: none"> Pantai Timur yang telah direvitalisasi menjadi area multifungsi dengan nuansa alam yang bernama Symphony of The Sea. Terletak persis di tepi pantai, kawasan ini direncanakan terbagi atas 3 area yaitu Stone, Water & Sand dan Forest. Area Stone dan water & sand sudah dapat dinikmati mulai awal tahun 2020 Perusahaan mendapatkan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) Seluas ± 35 Ha (Lebih Kurang Tiga Puluh Lima Hektar) dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ± 120 Ha (Lebih Kurang Seratus Dua Puluh Hektar) melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 237 Tahun 2020 Sesuai dengan Instruksi Gubernur DKI Jakarta No.16 Tahun 2020 Tentang Peningkatan Kewaspadaan Terhadap Risiko Penularan Infeksi Corona Virus Disease (COVID-19) Ancol melakukan penutupan sementara untuk unit rekreasi Taman Impian Jaya Ancol sejak Sabtu, 14 Maret 2020 sampai dengan 19 Juni 2020 Perusahaan mendapat Persetujuan Prinsip Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha ("Izin Prinsip") melalui Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta Kepada Direktur Utama PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk Nomor 462/-1.711.511 Bisnis rekreasi, resort dan retail Perseroan beroperasi kembali pada tanggal 20 Juni 2020 sampai dengan 13 September 2020 dengan dengan jargon "Senang Selamat Bareng Bareng" yakni penerapan protocol kesehatan secara ketat dengan pembatasan reservasi online, KTP DKI, Usia antara 9 s/d 60 tahun, kuota 25% dari kapasitas. Penutupan Operasi/PSBB 2: tanggal 14 September s/d 11 Oktober 2020 Perseroan beroperasi kembali dengan penerapan protokol kesehatan secara ketat serta diwajibkan reservasi online dan pembatasan kuota sejak 12 Oktober 2020.

B. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM SERTA KOMPOSISI KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan setelah Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan DPS Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora selaku Biro Administrasi Efek Perseroan hingga sampai dengan saat Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut

MODAL SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
dengan Nilai Nominal per saham Seri A dan B Rp500,00 (lima ratus Rupiah) dan
saham Seri C Rp250,00 (dua ratus lima puluh Rupiah) setiap saham

Keterangan	Saham	Rupiah	(%)
Modal Dasar			
Saham Seri A	1	500	0,00%
Saham Seri B	1	500	0,00%
Saham Seri C	5.759.999.996	1.439.999.999.000	100,00%
Jumlah Modal Dasar	5.759.999.998	1.440.000.000.000	100,00%
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Saham Seri A			
Pemprov DKI Jakarta	1	500	0,0000001%
Jumlah Saham Seri A	1	500	0,0000001%
Saham Seri B			
PT Pembangunan Jaya	1	500	0,0000001%
Jumlah Saham Seri B	1	500	0,0000001%
Saham Seri C			
Pemprov DKI Jakarta	1.151.999.998	287.999.999.500	71,9999999%
PT Pembangunan Jaya	288.099.998	72.024.999.500	18,0062499%
Masyarakat*	159.900.000	39.975.000.000	9,9937500%
Jumlah Saham Seri C	1.599.999.996	399.999.999.000	99,9999998%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.599.999.998	400.000.000.000	100,00%

Keterangan	Saham	Rupiah	(%)
Saham dalam Portepel			
Saham Seri A			
Saham Seri B			
Saham Seri C	4.160.000.000	1.040.000.000.000	
Jumlah Saham Dalam Portepel	4.160.000.000	1.040.000.000.000	

*) kepemilikan dibawah 5%

Kepemilikan saham Perseroan oleh anggota Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Jabatan	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan
1.	Rene Suhardono Canoneo	Komisaris Utama & Independen	0	0,00%
2.	Trisna Muliadi	Komisaris	27.366.500	1,71
3.	Geisz Chalifah	Komisaris	0	0,00%
4.	Teuku Sahir Syahali	Direktur Utama	0	0,00%
5.	Agus Sudarno	Direktur	0	0,00%
6.	Bertho Darmo Poedjo Asmanto	Direktur	0	0,00%
7.	Hari Sundjojo	Direktur	0	0,00%
8.	Febrina Intan	Direktur	0	0,00%

C. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Dari tanggal Prospektus diterbitkan sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, berikut adalah perubahan informasi mengenai susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 89, tanggal 24 Agustus 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan ("Akta No. 89/2020"). Akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0389483 tanggal 22 September 2020 dan telah dicatat dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU 0158719.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 22 September 2020, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama dan Komisaris Independen : Rene Suhardono Canoneo
 Komisaris : Trisna Muliadi
 Komisaris : Geisz Chalifah

Direksi:

Direktur Utama : Teuku Sahir Syahali
 Direktur : Agus Sudarno
 Direktur : Bertho Darmo Poedjo Asmanto
 Direktur : Hari Sundjojo
 Direktur : Febrina Intan

Berikut ini adalah riwayat singkat mengenai Direksi baru Perseroan:

**Hari Sundjojo**

Direktur

Warga Negara Indonesia, 54 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2019 berdasarkan Akta No. 22 tanggal 20 Juni 2019 – RUPS 2019

Sebelum menjadi Direktur Perseroan, Beliau sudah sejak lama memulai karier profesionalnya di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., antara lain:

- CEO BNI Wilayah Sumbar, Riau dan Kepulauan Riau (Mei 2018 -Juni 2019)
- Wakil Pemimpin BNI Wilayah Sumut dan Aceh (Okt 2016 – Mei 2018),
- Wakil Pemimpin BNI Divisi Pengendalian Keuangan (Sept 2010 – Okt 2016),
- Pemimpin Kelompok BNI Divisi Pengendalian Keuangan (Juni 2005 – Sept 2010).

Rangkap jabatan:

- Direktur PT Taman Impian Jaya Ancol (2019-sekarang)

**Febrina Intan**

Direktur

Warga Negara Indonesia, 51 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2019 berdasarkan Akta No. 22 tanggal 20 Juni 2019 – RUPS 2019

Sebelum menjadi Direktur Perseroan, Beliau sudah sejak lama memulai karier profesionalnya di sejumlah perusahaan, antara lain:

- *Chief Marketing Officer* PT Deltomed Laboratories (Mei 2017 - Juni 2019),
- *Marketing Director* PT Bluebird Tbk (April 2016 – April 2017),
- *Brand Director* PT Tirta Investama – Aqua Danone (Des 2010 – Mar 2016),
- *Marketing and Innovation Director* Holcim (Malaysia) Sdn. Bhd (Juni 2008 – Nov 2010),
- *Group Marketing and Branding Manager* PT Holcim Indonesia (Juni 2005 – Juni 2008),
- *Management Trainee to Senior Brand Manager* PT Unilever Indonesia Tbk (Des 1995 – Juni 2005)

Rangkap jabatan:

- Direktur PT Taman Impian Jaya Ancol (2019-sekarang)

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagaimana di atas berlaku efektif sejak ditutupnya rapat umum pemegang saham berdasarkan Akta No. 89/2020 sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun ketiga dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.

Penunjukan seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 33.

KOMPENSASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada tahun 2019 dan 2018, masing-masing sebesar Rp5.188 juta dan Rp Rp4.045 juta. Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp22.077 juta dan Rp19.605 juta.

D. PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN (“GOOD CORPORATE GOVERNANCE”)

Dari tanggal Prospektus diterbitkan sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, berikut adalah perubahan informasi mengenai tata kelola Perseroan.

KOMITE AUDIT

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. No. 01/KOM-PJA/X/2019, tanggal 8 Oktober 2019, susunan Komite Audit Perseroan pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Ketua : Rene Suhardono Canoneo
 Anggota : Jundariatin Rowi
 Anggota : Otto Fikri Septianto

Berikut ini adalah riwayat singkat mengenai anggota Komite Audit baru Perseroan:

Anggota Komite Audit : Otto Fikri Septianto
 Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 34 tahun.

Ditunjuk sebagai Anggota Komite Audit pada tanggal 8 Oktober 2019 dengan Surat keputusan Dewan Komisaris No. 01/KOM-PJA/X/2019. Saat ini memiliki jabatan lain selain menjadi anggota Komite Audit Perseroan sebagai *Head of Data & Product* di Hijup sejak November 2019. Sebelumnya menjabat sebagai *Consultant Data & Product*, Hijup (Agustus - November 2019)

E. SUMBER DAYA MANUSIA

a) Komposisi karyawan tetap Perseroan dan Entitas Anak menurut jenjang pendidikan

Jenjang Pendidikan	31 Oktober		31 Desember
	2020	2019	2018
Perseroan			
S2 – S3	19	18	18
S1	145	148	157
Dibawah S1	115	125	145
Total	279	291	320
TIJA			
S2 – S3	8	7	3
S1	78	79	74
Dibawah S1	243	247	251
Total	329	333	328
Seabreez			
S2 – S3	0	0	0
S1	5	5	6
Dibawah S1	47	48	51
Total	52	53	57

*) JAPT, GALK, TI dan JA tidak terdapat karyawan pada perusahaan tersebut, namun hanya terdapat Direksi

**) Seluruh karyawan STU merupakan karyawan kontrak

***) Direksi di TIJA dan Seabreeze merupakan Direksi di PJA

b) Komposisi karyawan Perseroan dan Entitas Anak menurut jenjang manajemen

Jenjang Kepangkatan	31 Oktober		31 Desember	
	2020	2019	2018	
Perseroan				
Direktur& Setara Direktur	5	6	6	
Wakil Direktur	3	3	3	
General Manajer	22	22	25	
Manajer	42	43	51	
Asisten Manajer	114	118	130	
Pengawas	76	82	82	
Petugas	17	17	23	
Total	279	291	320	
TIJA				
Direktur& Setara Direktur	-	-	-	
Wakil Direktur	-	-	-	
General Manajer	7	7	4	
Manajer	13	13	16	
Asisten Manajer	62	64	57	
Pengawas	163	164	166	
Petugas	84	85	85	
Total	329	333	328	
Seabreez				
Direktur & Setara Direktur	-	-	-	
Kepala Departemen	3	3	3	
Manajer	3	3	4	
Staf	22	22	22	
Pelaksana	24	25	28	
Total	52	53	57	

**) JAPT, GALK, TI dan JA tidak terdapat karyawan pada perusahaan tersebut, namun hanya terdapat Direksi*

****) Sejumlah 5 Direktur PT PJA merangkap di anak usaha PT TIJA*

*****) Seluruh karyawan STU merupakan karyawan kontrak*

******) Direktur Seabreeze merupakan karyawan di PJA*

c) Komposisi karyawan Perseroan dan Entitas Anak menurut jenjang usia

Jenjang Usia	31 Oktober		31 Desember	
	2020	2019	2018	
Perseroan				
Di atas 50	56	53	65	
46 – 50	61	62	60	
41 – 45	28	38	45	
36 – 40	33	29	32	
31 - 35	34	36	35	
26 – 30	51	48	39	
21 - 25	16	25	44	
Total	279	291	320	
TIJA				
Di atas 50	21	18	11	
46 – 50	61	49	43	
41 – 45	98	101	95	
36 – 40	74	82	99	
31 - 35	42	47	44	
26 – 30	29	23	25	
21 - 25	4	13	11	
Total	329	333	328	

Jenjang Usia	31 Oktober		31 Desember	
	2020	2019	2018	
Seabreez				
Di atas 50	7	8	12	
46 – 50	3	3	3	
41 – 45	15	15	15	
36 – 40	15	15	15	
31 - 35	10	10	10	
26 – 30	2	2	2	
20 - 25	0	0	0	
Total	52	53	57	

*) JAPT, GALK, TI dan JA tidak terdapat karyawan pada perusahaan tersebut, namun hanya terdapat Direksi

**) Sejumlah 5 Direktur PT PJA merangkap di anak usaha PT TIJA

***) Seluruh karyawan STU merupakan karyawan kontrak

d) Komposisi karyawan Perseroan dan Entitas Anak menurut status pegawai

Status	31 Oktober		31 Desember	
	2020	2019	2018	
Perseroan				
Jumlah Direktur & Karyawan Tetap	278	291	320	
Kontrak	28	59	58	
Total	306	350	378	
TIJA				
Jumlah Direktur & Karyawan Tetap	330	333	328	
Kontrak	27	51	43	
Total	357	384	371	
Seabreez				
Jumlah Direktur & Karyawan Tetap	52	53	57	
Kontrak	6	37	28	
Total	58	90	85	

*) JAPT, GALK, TI dan JA tidak terdapat karyawan pada perusahaan tersebut, namun hanya terdapat Direksi

**) Sejumlah 5 Direktur PT PJA merangkap di anak usaha PT TIJA

***) Direktur di PT SBI dan PT STU merupakan karyawan Perseroan

Pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki karyawan dengan keahlian khusus.

Pada saat Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan memiliki Serikat Pekerja dan Perseroan tidak memperkerjakan tenaga kerja asing.

F. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM DAN PERUSAHAAN ASOSIASI

No.	Nama	Perseroan	TIJA	SI	JA	STU	GLTK	TI	JAPT	JATP	JTD	PHI	JB	KEK	JKL	FLA
1.	Rene Suhardono Canoneo	KI dan KU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Trisna Muliadi	K	KU	-	KU	-	-	KU	-	-	KU	-	-	D	-	-
3.	Geisz Chalifah	K	K	-	K	-	-	K	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Teuku Sahir Syahali	DU	DU	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-	-
5.	Agus Sudarno	D	D	-	-	-	K	D	-	-	-	-	-	-	K	PK
6.	Bertho Darmo Poedjo Asmanto	D	D	K	-	-	-	-	K	-	-	K	PK	-	-	-
7.	Hari Sundjojo	D	D	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Febrina Intan	D	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Sri Haryati	-	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Hariato Badjoeri	-	K	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-	-
11.	Afendi	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

No.	Nama	Perseroan	TIJA	SI	JA	STU	GLTK	TI	JAPT	JATP	JTD	PHI	JBI	KEK	JKL	FLA
12.	Wong Fung Mui	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-
13.	Lee Jun Sing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	K	-	-	-
14.	Koo Po Chu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	PD	-	-	-
15.	Lee Sing Man	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PK	D	-	-	-
16.	Johannes Harwanto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	-
17.	Shum Ming Cho	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-	-
18.	Sutopo Kristanto	-	-	-	-	-	-	-	KU	-	-	-	-	-	-	-
19.	Teti Eko Pratiwi	-	-	-	-	-	D	-	DU	-	-	-	-	-	-	-
20.	Haryanto Damanik	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21.	Achmad Budiman	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22.	Johannes Josef Harwanto (YJ Harwanto)	-	-	-	-	DU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	Dip Ing Thomas Riandy Jo	-	-	-	-	KU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
24.	M. Taufiqurrachman	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-
25.	Yauw Diaz Moreno	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
26.	Abdul Hadi H.S	-	-	-	-	-	-	-	-	KU	-	-	-	-	-	-
27.	Frans Satyaki Sunito	-	-	-	-	-	-	-	-	DU	DU	-	-	-	-	-
28.	Suyuda Utama	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-
29.	Sarwo Handayani	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-
30.	M.A Ismail Ning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-
31.	Candra Ciputra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-
32.	Vivian Setjakusuma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-
33.	Sri Nugroho	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-
34.	Subianto Setjawardaja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-
35.	Lie Harianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
36.	Yoga Sethyadharma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KU
37.	Irene	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	K
38.	Gunalen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PD
39.	Ery Erlangga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D

Keterangan:

- KU : Komisaris Utama
- K : Komisaris
- KI : Komisaris Independen
- PK : Presiden Komisaris
- DI : Direktur Independen
- DU : Direktur Utama
- D : Direktur
- PD : Presiden Direktur

G. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PEMEGANG SAHAM YANG BERBENTUK BADAN HUKUM

PT Pembangunan Jaya ("PJ")

a. Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan perubahannya

PJ adalah suatu perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta Utara dan didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 19 tanggal 3 September 1961, dibuat di hadapan Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta juncto Akta No. 50, tanggal 14 April 1964, dibuat di hadapan Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta, PJ didirikan dengan nama PT Pembangunan Ibukota Jakarta Raya dan menjalankan usahanya menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia serta berkedudukan di Jakarta dan sebagaimana telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang ternyata dalam Surat Keputusan No. J.A.5/7/0/5, tanggal 10 Juni 1964 dan telah dimuat dalam Tambahan No. 289, Berita Negara Republik Indonesia No. 87, tanggal 30 Oktober 1964.

Anggaran Dasar PJ telah mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana dimuat dalam Akta No. 198 tanggal 20 Juni 2008, dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta sehubungan dengan perubahan ketentuan Anggaran Dasar untuk disesuaikan dengan UUPT. Perubahan Anggaran Dasar PJ telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-07905.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 19 Maret 2009, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0009533.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 19 Maret 2009 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 66 tanggal 16 Agustus 2010, Tambahan No. 10916 ("Akta No. 198/2008").

Alamat PT Pembangunan Jaya: Gedung Jaya Lt. 12, Jl MH Thamrin no 12, Jakarta 10340

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar PJ sebagaimana termaktub dalam Akta No. 198/ 2008, maksud dan tujuan PJ adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan perindustrian. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, PJ merupakan induk usaha dan melakukan kegiatan usaha jasa persewaan.

c. Susunan Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pembangunan Jaya No. 55 tanggal 30 September 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, akta mana telah diterima dan dicatat dalam *database* Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Pembangunan Jaya No. AHU-AH.01.03-0399498 tanggal 19 Oktober 2020, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-0176167.AH.01.11.TAHUN 2020 susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi PJ adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Candra Ciputra
Komisaris : Fauzi Bowo
Komisaris : Vivian Setjakusuma
Komisaris Independen : M.A Ismail Ning

Direksi

Presiden Direktur : Trisna Muliadi
Direktur : Sutopo Kristanto
Direktur : Yohannes Henky Wijaya

d. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PJ No. 56 tanggal 30 September 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, akta mana telah diterima dan dicatat dalam *database* Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0399498 tanggal 19 Oktober 2020, struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham dalam PJ adalah sebagai berikut

No	Keterangan	Saham Seri A		Saham Seri B		Saham Seri C		Persentase (%)
		Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp1.000	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp1.000	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp1.000	
Modal Dasar		3.022.740	3.022.740.000	760	760.000	93.500	93.500.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh								
1.	Pemprov DKI Jakarta	1.209.360	1.209.360.000	40	40.000	-	-	38,80
2.	PT Apratima Sejahtera	532.669	532.669.000	-	0,00	-	-	17,09
3.	Yayasan Marga Pembangunan Jaya	238.750	238.750.000	-	-	-	-	7,66
4.	Ir. Soekrisman	156.693	156.693.000	58	58.000	-	-	5,03
5.	Ahli Waris Dr. Soemarno Sosroatmodjo	132.962	132.962.000	80	80.000	18.700	18.700.000	4,87
6.	PT Sena Mulia Investama	130.610	130.610.000	80	80.000	-	-	4,19
7.	Ir. Hiskak Secakusuma, MM	156.693	156.693.000	58	58.000	-	-	5,03
8.	Ahliwaris E.F.H Samola, SH	116.564	116.564.000	44	44.000	-	-	3,74
9.	Ahliwaris Ir. Hanafi Lauw	114.053	114.053.000	43	43.000	-	-	3,66
10.	Ahli Waris Sutjipto S. Amidharmo PhD	100.556	100.556.000	40	40.000	9.350	9.350.000	3,53
11.	Ahliwaris Soekarjo Hardjosoewirjo SH	14.315	14.315.000	-	-	-	-	0,46
12.	Ahliwaris Ir. Budi Brasali	31.257	31.257.000	-	-	-	-	1,00
13.	Ir. Ismail Sofyan	28.290	28.290.000	-	-	-	-	0,91
14.	Ahliwaris H. Subagdja Prawata	3.840	3.840.000	-	-	-	-	0,12
15.	Ahliwaris Drs. Budiman Kusika	4.226	4.226.000	-	-	-	-	0,14
16.	Dian Sumeler	2	2.000	1	2.000	-	-	0,00
17.	Rina Ciputra Sastrawinata	12.975	12.975.000	79	79.000	14.025	14.025.000	0,86
18.	Junita Ciputra	12.975	12.975.000	79	79.000	14.025	14.025.000	0,86
19.	Cakra Ciputra	12.975	12.975.000	79	79.000	14.025	14.025.000	0,86
20.	Candra Ciputra	12.975	12.975.000	79	79.000	14.025	14.025.000	0,86
21.	Ahliwaris Hasjim Ning	-	-	-	-	9.350	9.350.000	0,29
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		3.022.740	3.022.740.000	760	760.000	93.500	93.500.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel		-	-	-	-	4.160.000.000	1.040.000.000.000	

H. KETERANGAN TAMBAHAN MENGENAI ENTITAS ANAK

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

Nama No. Entitas Anak	Domisili	Kegiatan Usaha	Status Operasional	Pendirian	Kepemilikan	Tahun Penyertaan	Total Aset Entitas Anak terhadap Total Aset Konsolidasian	Total Pendapatan Entitas Anak terhadap Total Pendapatan Konsolidasian
Entitas Anak Dengan Kepemilikan Langsung								
1. TIJA	Jakarta	Pariwisata	Beroperasi	1976	99,99%	1992	55,81%	81,53%
2. SI	Jakarta Utara	perdagangan, pembangunan, jasa, perindustrian, pertanian, percetakan, pemeliharaan, perbengkelan dan pengelolaan tempat rekreasi dan hiburan serta pengangkutan	Beroperasi	1972	96,57%	1998	1,39%	2,19%
3. JA	Jakarta Utara	perdagangan, pembangunan, pengangkutan, perbengkelan, percetakan, perindustrian, pertambangan, pertanian dan jasa	Tidak beroperasi	2008	99% melalui Perseroan dan 1% melalui TIJA 99%	2008	0,64%	0,00%
4. STU	Jakarta Utara	jasa, perdagangan umum, perindustrian, dan pembangunan	Beroperasi	2010	65%	2010	0,97%	2,22%
Entitas Anak Dengan Kepemilikan Tidak Langsung								
1. GALK	Jakarta Utara	Jasa Makanan dan Minuman	Tidak beroperasi	2012	95% melalui TI dan 5% melalui JA	2012	0,00%	0,00%
2. TI	Jakarta Utara	Pariwisata	Tidak beroperasi	2012	99% melalui TIJA dan 1% melalui JA	2012	0,24%	0,00%
3. JAPT	Jakarta Utara	Pembangunan dan Jasa	Tidak beroperasi	2010	60% melalui JA	2011	0,52%	0,00%

1. PT Taman Impian Jaya Ancol (“TIJA”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada TIJA terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham dan perizinan operasional kecuali perubahan pada pengurusan dan pengawasan serta ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Susunan Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham TIJA No. 37 tanggal 18 November 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam database sismibakum berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0421794 tanggal 21 Desember 2020 dan telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-0215205.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 21 Desember 2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi TIJA adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Trisna Muliadi
 Komisaris : Geisz Chalifah
 Komisaris : Sri Haryati
 Komisaris : Harianto Badjoeri

Direksi

Direktur Utama : Teuku Sahir Syahali
 Direktur : Hari Sundjojo
 Direktur : Bertho Darmo Poedjo Asmanto
 Direktur : Agus Sudarno
 Direktur : Febrina Intan

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting TIJA, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan TIJA pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian TIJA pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	2.229.183		1.991.885	1.720.143
Jumlah Liabilitas	693.372		419.102	336.801
Jumlah Ekuitas	1.535.811		1.572.784	1.383.341

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	267.135	1.014.792	1.251.608	1.174.417
Beban Pokok Penjualan	279.944	472.998	574.908	508.552
Beban Usaha	92.820	131.886	79.574	158.232
Laba Periode Berjalan	(136.966)	317.325	389.442	382.189

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset TIJA mengalami peningkatan sebesar Rp237.298 juta atau sebesar 11,91% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp1.991.885 juta menjadi sebesar Rp2.229.183 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Aset Tetap sebesar Rp291.365 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas TIJA mengalami peningkatan sebesar Rp274.270 juta atau sebesar 65,44% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp419.102 juta menjadi sebesar Rp693.372 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Liabilitas Sewa akibat dari penerapan PSAK 73 dan Beban Akrua masing-masing sebesar Rp177.893 juta dan Rp94.800 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT TIJA mengalami penurunan sebesar Rp747.656 juta atau sebesar 65,44% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp1.014.792 juta menjadi sebesar Rp267.135 juta, yang terutama disebabkan penurunan pendapatan Tiket Masuk sebesar Rp612.632 juta, Sewa sebesar Rp55.644 juta dan Barang Dagang sebesar Rp27.243 juta.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp193.054 juta atau sebesar 40,81% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp472.998 juta menjadi sebesar Rp279.944 juta yang terutama disebabkan karena penurunan Beban Pajak Hiburan sebesar Rp61.414.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari penurunan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp554.603 juta atau sebesar 102,36% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp541.794 juta menjadi sebesar (Rp12.809) juta, laba periode berjalan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp454.291 juta atau sebesar 143,16% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp317.325 juta menjadi sebesar (Rp136.966) juta.

2. PT Seabreez Indonesia ("SI")

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada SI terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, susunan pengurusan dan pengawasan, dan perizinan operasional kecuali perubahan pada pengurusan dan pengawasan serta ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting SI, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan SI pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian SI pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	55.716		61.658	52.348
Jumlah Liabilitas	39.187		39.077	27.547
Jumlah Ekuitas	16.529		22.582	24.801

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	7.185	24.026	31.268	25.443
Beban Pokok Penjualan	10.065	21.608	28.279	29.401
Beban Usaha	3.189	3.472	3.400	3.933
Laba/Rugi Periode Berjalan	(6.052)	6.215	(1.834)	(4.003)

*) tidak diaudit

Laporan Posisi Keuangan

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset SI mengalami penurunan sebesar Rp5.943 juta atau sebesar 9,64% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp61.658 juta menjadi sebesar Rp55.716 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Kas dan Setara Kas sebesar Rp6.487 juta dan Piutang Lain-lain sebesar Rp1.592 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas SI mengalami peningkatan sebesar Rp110 juta atau sebesar 0,28% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp39.077 juta menjadi sebesar Rp39.187 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Beban Akrua dan Liabilitas Imbalan Paska Kerja masing-masing sebesar Rp670 juta dan Rp265 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT SI mengalami penurunan sebesar Rp16.841 juta atau sebesar 70,09% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp24.026 juta menjadi sebesar Rp7.185 juta, yang terutama disebabkan penurunan pendapatan Restoran dikelola sendiri sebesar Rp12.772 juta, Tiket Permainan sebesar Rp2.098 juta dan Penyewaan Kamar sebesar Rp1.793 juta.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp11.543 juta atau sebesar 53,42% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp21.608 juta menjadi sebesar Rp10.065 juta yang terutama disebabkan karena penurunan beban pokok Restoran dan Barang Dagang sebesar Rp4.009 juta.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari penurunan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp5.297 juta atau sebesar 219,11% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp2.418 juta menjadi sebesar (Rp2.880) juta, laba periode berjalan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp12.268 juta atau sebesar 197,38% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp6.215 juta menjadi sebesar (Rp6.052) juta.

3. PT Sarana Tirta Utama (“STU”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada STU terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham dan perizinan operasional kecuali perubahan pada pengurusan dan pengawasan serta ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Susunan Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham STU No. 35 tanggal 29 April 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta dimana telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menkumham dengan No. AHU-AH.01.03-0227464 tanggal 21 Mei 2020 dan telah dicatatkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0085389.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 21 Mei 2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi STU adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Dip Ing Thomas Riandy Jo
Komisaris : Haryanto Damanik

Direksi

Direktur Utama : Johannes Josef Harwanto
Direktur : Achmad Budiman

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting STU, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan STU pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian STU pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	38.766		40.818	40.146
Jumlah Liabilitas	3.795		4.823	3.363
Jumlah Ekuitas	34.971		35.995	36.783

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	7.258	5.803	7.856	7.369
Beban Pokok Penjualan	8.311	6.690	8.800	8.198
Beban Usaha	182	172	210	210
Laba/Rugi Periode Berjalan	(1.024)	(502)	(788)	(961)

*) tidak diaudit

Laporan Posisi Keuangan

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset STU mengalami penurunan sebesar Rp2.051 juta atau sebesar 5,03% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp40.818 juta menjadi sebesar Rp38.766 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Piutang usaha sebesar Rp901 juta dan Aset Tetap sebesar Rp1.551 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas STU mengalami penurunan sebesar Rp1.028 juta atau sebesar 21,31% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp4.823 juta menjadi sebesar Rp3.795 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Beban Akrua sebesar Rp1.025 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT STU mengalami peningkatan sebesar Rp1.455 juta atau sebesar 25,07% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp5.803 juta menjadi sebesar Rp7.258 juta, yang terutama disebabkan peningkatan volume distribusi air dari 462.374 m³ menjadi 578.293m³.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp1.622 juta atau sebesar 24,24% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp6.690 juta menjadi sebesar Rp8.311 juta yang terutama disebabkan karena biaya Produksi Air mengalami peningkatan sebesar Rp1.004 juta.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari peningkatan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp167 juta atau sebesar 18,80% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar (Rp887) juta menjadi sebesar (Rp1.054) juta, laba periode berjalan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp521 juta atau sebesar 103,78% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar (Rp502) juta menjadi sebesar (Rp1.024) juta.

4. PT Jaya Ancol (“JA”)

Akta Pendirian dan Perubahannya

Sejak Tanggal Penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Perseroan Tahun 2019 sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, perubahan Anggaran Dasar JA terakhir adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar JA No. 30, 15 Mei 2019 dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar maksud dan tujuan usaha JA adalah menjalankan segala jenis usaha termasuk dalam bidang jasa pariwisata khususnya menyelenggarakan pengelolaan dan penyewaan taman hiburan atau rekreasi.

Pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, kegiatan usaha utama yang dijalankan oleh JA adalah sebagai holding dalam pembangunan jalan tol melalui anak usahanya yaitu PT Jaya Ancol Pratama Tol dan sedang tidak aktif dalam menjalankan usaha utamanya.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar JA No. 15, 11 November 2019 dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta mana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar JA No. AHU-0102020.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 6 Desember 2019 dan telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-0235805.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 6 Desember 2019, struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham dalam JA adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Per Saham Rp1.000.000,00		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000,00	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Perseroan	4.554	4.554.000.000	99
2. TIJA	46	46.000.000	1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.600	4.600.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	5.400	5.400.000.000	

Susunan Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham JA No. 6 tanggal 8 April 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam database sismibakum berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0193299 tanggal 20 April 2020 dan telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-0070997.AH.01.11.TAHUN 2002 tanggal 20 April 2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi JA adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Trisna Muliadi
 Komisaris : Geisz Chalifah

Direksi

Direktur : Hari Sundjojo

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting JA, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan JA pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian JA pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	25.564		26.124	321.875
Jumlah Liabilitas	4.219		154	10.155
Jumlah Ekuitas	21.345		25.970	311.720

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	-	-	-
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	-
Beban Usaha	72	136	(277)	1.856
Laba (Rugi) Periode Berjalan	(385)	4.911	7.970	(3.112)

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset JA mengalami penurunan sebesar Rp560 juta atau sebesar 2,14% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp26.124 juta menjadi sebesar Rp25.564 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Investasi pada Entitas Asosiasi sebesar Rp444 juta dan Pajak dibayar dimuka sebesar Rp180 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas JA mengalami penurunan sebesar Rp23 juta atau sebesar 14,68% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp154 juta menjadi sebesar Rp131 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Beban Akrua sebesar Rp22 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT JA tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, yang terutama disebabkan PT JA tidak beroperasi untuk mendapatkan pendapatan usaha.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu yang terutama disebabkan PT JA tidak menghasilkan pendapatan usaha.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari tidak ada perubahan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, laba periode berjalan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp5.296 juta atau sebesar 107,85% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp4.911 juta menjadi sebesar (Rp385) juta.

5. PT Jaya Ancol Pratama Tol (“JAPT”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada JAPT terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, struktur pengurusan dan pengawasan, dan perizinan operasional kecuali ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting JAPT, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan JAPT pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian JAPT pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	20.946		21.335	318.575
Jumlah Liabilitas	121		131	20.611
Jumlah Ekuitas	20.825		21.205	297.964

**) tidak diaudit*

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	-	-	0
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	0
Beban Usaha	39	88	96	49
Laba (Rugi) Periode Berjalan	(379)	7.696	7.327	(1.351)

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset JAPT mengalami penurunan sebesar Rp389 juta atau sebesar 1,82% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp21.335 juta menjadi sebesar Rp20.946 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Investasi pada Entitas Asosiasi sebesar Rp444 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas JAPT mengalami penurunan sebesar Rp10 juta atau sebesar 7,29% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp131 juta menjadi sebesar Rp121 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban akrual sebesar Rp10 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT JAPT tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, yang terutama disebabkan PT JAPT tidak beroperasi untuk mendapatkan pendapatan usaha.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu yang terutama disebabkan PT JAPT tidak menghasilkan pendapatan usaha.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari tidak ada perubahan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, laba periode berjalan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp8.075 juta atau sebesar 104,93% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp7.696 juta menjadi sebesar (Rp379) juta.

6. PT Taman Impian (“TI”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada TI terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, dan perizinan operasional TI kecuali ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Pengurusan dan Pengawasan

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat perubahan pada TI terkait dengan susunan pengurusan dan pengawasan yaitu sebagai berikut:

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 7 tanggal 8 April 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, akta mana telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatat di dalam database Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03.0193383 tanggal 20 April 2020, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan ketentuan UUPT dengan No. AHU-0071022.AH.01.11 TAHUN 2020 tanggal 20 April 2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi TI adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Trisna Muliadi
 Komisaris : Geisz Chalifah

Direksi

Direktur : Agus Sudarno

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting TI, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan TI pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian TI pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	9.420		9.945	9.548
Jumlah Liabilitas	456		467	467
Jumlah Ekuitas	8.964		9.478	9.081

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	-	-	-
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	-
Beban Usaha	55	155	303	144
Laba Periode Berjalan	(512)	384	397	392

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019**Aset**

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset TI mengalami penurunan sebesar Rp525 juta atau sebesar 5,28% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp9.945 juta menjadi sebesar Rp9.420 juta. Penurunan ini terutama disebabkan Investasi pada Entitas Asosiasi sebesar Rp636 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas TI mengalami penurunan sebesar Rp11 juta atau sebesar 2,36% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp467 juta menjadi sebesar Rp456 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh Beban Akrua sebesar Rp11 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019**Pendapatan bersih**

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT TI tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, yang terutama disebabkan PT TI tidak beroperasi untuk mendapatkan pendapatan usaha.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu yang terutama disebabkan PT TI tidak menghasilkan pendapatan usaha.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari tidak ada perubahan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, laba periode berjalan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp896 juta atau sebesar 233,56% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp384 juta menjadi sebesar (Rp512) juta.

7. PT Genggam Anugerah Lambung Kuliner (“GALK”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada GALK terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, struktur pengurusan dan pengawasan, dan perizinan operasional GALK kecuali ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting GALK, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan GALK pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian GALK pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	60		60	282
Jumlah Liabilitas	666		639	606
Jumlah Ekuitas	(606)		(579)	(324)

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	-	-	-
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	-
Beban Usaha	28	86	255	103
Rugi Periode Berjalan	(28)	(86)	(255)	(103)

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset GALK tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, sebesar Rp60 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh aset GALK hanya berupa Uang Jaminan Penyewaan Restoran.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas GALK mengalami peningkatan sebesar Rp28 juta atau sebesar 4,32% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp639 juta menjadi sebesar Rp666 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Hutang Afiliasi sebesar Rp33 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT GALK tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu nihil, yang terutama disebabkan PT GALK sudah tidak beroperasi.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu yang terutama disebabkan PT GALK tidak menghasilkan pendapatan usaha.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari tidak ada perubahan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, rugi periode berjalan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp58 juta atau sebesar 67,84% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar (Rp86) juta menjadi sebesar (Rp28) juta.

I. KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ASOSIASI

Pada tanggal Informasi Tambahan ini dibuat, Perseroan memiliki Entitas Asosiasi sebagai berikut:

No.	Nama Entitas Asosiasi	Domisili	Kegiatan Usaha	Status Operasional	Kepemilikan	Tahun Penyertaan	Total Aset Entitas Asosiasi terhadap Total Aset Konsolidasian
1.	PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Jakarta	Perhotelan	Tidak Aktif	50,00%	1999	0,15%
2.	PT Jakarta Akses Tol Priok	Jakarta	Pembangunan dan Jasa	Tidak Aktif	50,00%	2011	14,42%
3.	PT Fauna Land Ancol	Jakarta	Taman dan Konservasi Alam	Aktif	35,00%	2014	1,21%
4.	PT Jakarta Tol Road Development	Jakarta	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	Aktif	11,96%	2012	67,09%
5.	PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Jakarta	Pembangunan dan Jasa	Tidak Aktif	25,00%	2011	0,09%
6.	PT Jaya Kuliner Lestari	Jakarta	Jasa Boga, Perdagangan dan Usaha yang Terkait	Aktif	25,00%	2012	0,36%
7.	PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	Sarana Olahraga	Aktif	16,75%	1999	0,32%

1. PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (“Philindo”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada Philindo terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, struktur pengurusan dan pengawasan, dan perizinan operasional Philindo kecuali ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Philindo, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan Philindo pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian Philindo pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	6.542		15.305	13.942
Jumlah Liabilitas	749		2.575	2.505
Jumlah Ekuitas	5.793		12.730	11.437

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	-	12.826	12.106
Beban Penjualan	-	-	2.174	1.442
Beban Usaha	4.093	4.239	9.145	9.879
Laba Periode Berjalan	(3.951)	754	1.293	596

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset Philindo mengalami penurunan sebesar Rp8.763 juta atau sebesar 57,25% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp15.305 juta menjadi sebesar Rp6.542 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas Philindo mengalami penurunan sebesar Rp1.826 juta atau sebesar 70,91% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp2.575 juta menjadi sebesar Rp749 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT Philindo tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu nihil.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu yang terutama disebabkan PT Philindo tidak menghasilkan pendapatan usaha.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari tidak ada perubahan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, laba periode berjalan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp4.705 juta atau sebesar 623,92% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp754 juta menjadi sebesar (Rp3.951) juta.

2. PT Jakarta Akses Tol Priok (“JATP”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada JATP terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, dan perizinan operasional JATP kecuali struktur pengurusan dan pengawasan dan ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Susunan Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15 tanggal 27 Februari 2020, dibuat di hadapan Pratiwi Handayani, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi JATP adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Abdul Hadi H.S
 Komisaris : Teuku Sahir Syahali

Direksi

Direktur Utama : Frans Satyaki Sunito
 Direktur : Suyuda Utama

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting JATP, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan JATP pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian JATP pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	32.133		33.707	628.772
Jumlah Liabilitas	-		-	508
Jumlah Ekuitas	32.133		33.707	628.264

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	-	-	-
Beban Penjualan	-	-	-	-
Beban Usaha	1.116	2.688	3.075	2.439
Laba Periode Berjalan	(887)	6.542	6.344	(2.789)

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset JATP mengalami penurunan sebesar Rp1.574 juta atau sebesar 4,67% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp33.707 juta menjadi sebesar Rp32.133 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas JATP tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019 sebesar nihil.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT JATP tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu nihil.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu yang terutama disebabkan PT JATP tidak menghasilkan pendapatan usaha.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari tidak ada perubahan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, laba periode berjalan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp7.429 juta atau sebesar 113,56% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp6.542 juta menjadi sebesar (Rp887) juta.

3. PT Fauna Land Ancol ("FLA")

Akta Pendirian dan Perubahannya

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada FLA terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, struktur pengurusan dan pengawasan, dan perizinan operasional FLA kecuali ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting FLA, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan FLA pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian FLA pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	47.080		53.704	52.847
Jumlah Liabilitas	289		473	674
Jumlah Ekuitas	46.791		53.231	52.173

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	13.895	9.543	9.381	10.127
Beban Penjualan	2.037	1.101	1.278	1.536
Beban Usaha	17.304	9.094	11.021	9.365
Laba Periode Berjalan	4.849	(791)	(1.058)	(1.534)

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset FLA mengalami penurunan sebesar Rp6.624 juta atau sebesar 12,33% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp53.704 juta menjadi sebesar Rp47.080 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas FLA mengalami penurunan sebesar Rp184 juta atau sebesar 38,95% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp473 juta menjadi sebesar Rp289 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT FLA mengalami peningkatan sebesar Rp4.352 juta atau sebesar 45,61% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp9.543 juta menjadi sebesar Rp13.895 juta.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp935 juta atau sebesar 84,92% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp1.101 juta menjadi sebesar Rp2.037 juta.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari peningkatan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp3.417 juta atau sebesar 40,48% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp8.442 juta menjadi sebesar Rp11.859 juta, laba periode berjalan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp5.640 juta atau sebesar 712,79% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar (Rp791) juta menjadi sebesar Rp4.849 juta.

4. PT Jakarta Tol Road Development (“JTD”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat perubahan pada JTD terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, perizinan operasional JTD, struktur pengurusan dan pengawasan JTD serta ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Anggaran Dasar JTD

Sampai dengan Tanggal Informasi ini diterbitkan, anggaran dasar terakhir JTD adalah sebagaimana tercantum dalam:

- Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD No. 3 tanggal 6 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, sehubungan dengan peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor dalam JTD. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatat di dalam *database* Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0178005 tanggal 6 Oktober 2017, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan ketentuan UUPT dengan No. AHU-0124755.AH.01.11. Tahun 2017 tanggal 6 Oktober 2017.
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 132, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, SH., MHum, MKn., Notaris di Jakarta Barat, yang isinya sehubungan dengan perubahan pasal 4, pasal 5 ayat (1), pasal 13 ayat (1), pasal 13 ayat (2), pasal 16 ayat (1), pasal 16 ayat (2) serta menyatakan kembali seluruh perubahan anggaran dasar JTD. Perubahan Anggaran Dasar ini telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0227223, tanggal 30 April 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan UUPT No. AHU-0070356.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 30 April 2019.
- Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD No. 2 tanggal 5 September 2019 yang dibuat di hadapan Retno Rini Purnawingsih Dewanto, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang isinya sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor dalam JTD dari semula sebesar Rp320.193.000.000,- (tiga ratus dua puluh miliar seratus sembilan puluh tiga juta Rupiah) ditingkatkan menjadi sebesar Rp369.716.000.000 (tiga ratus enam puluh sembilan miliar tujuh ratus enam belas juta rupiah). Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatat di dalam *database* Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-03355369 tanggal 23 September 2019, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan ketentuan UUPT dengan No. AHU-0176000.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 23 September 2019; dan
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham Secara Edaran JTD sebagai Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 7 tanggal 15 September 2020 dibuat di hadapan Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0064868.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 21 September 2020, didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan UUPT di bawah No. AHU-0157516.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 21 September 2020

Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham Secara Edaran JTD sebagai Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 7 tanggal 15 September 2020 dibuat di hadapan Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0064868.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 21 September 2020, didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan UUPT di bawah No. AHU-0157516.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 21 September 2020, maksud dan tujuan JTD adalah sebagai berikut:

- (1) Maksud dan tujuan JTD ialah berusaha dalam bidang konstruksi dan pengangkutan dan perdagangan.
- (2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas JTD dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - i. Menjalankan usaha-usaha di bidang konstruksi:
 - Konstruksi Jalan Raya, mencakup usaha pembangunan peningkatan, pemeliharaan dan perbaikan jalan, jalan raya dan jalan tol, termasuk juga kegiatan pembangunan, peningkatan, pemeliharaan penunjang, pelengkap dan perlengkapan jalan, seperti pagar/tembok penahan, drainase jalan, marka jalan dan rambu-rambu;
 - Instalasi Sinyal dan Rambu – Rambu Jalan Raya, mencakup kegiatan pemasangan, pemeliharaan dan perbaikan instalasi sinyal dan rambu – rambu jalan raya;
 - Instalasi Elektronika, mencakup kegiatan pemasangan instalasi elektronika pada bangunan gedung baik untuk tempat tinggal maupun bukan tempat tinggal, seperti pemasangan sistem alarm, close circuit TV, dan sound system.
 - ii. Menjalankan usaha-usaha di bidang pengangkutan dan perdagangan, terutama
 - Aktivitas Jalan Tol, mencakup kegiatan usaha pelayanan lalu lintas kendaraan melalui jalan atau jembatan tol.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD No. 2 tanggal 5 September 2019 yang dibuat di hadapan Retno Rini Purnawingsih Dewanto, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang isinya sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor dalam JTD dari semula sebesar Rp320.193.000.000,- (tiga ratus dua puluh miliar seratus sembilan puluh tiga juta Rupiah) ditingkatkan menjadi sebesar Rp369.716.000.000 (tiga ratus enam puluh sembilan miliar tujuh ratus enam belas juta rupiah). Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatat di dalam database Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-03355369 tanggal 23 September 2019, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan ketentuan UUPT dengan No. AHU-0176000.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 23 September 2019, struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham dalam JA adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per saham Rp1.000.000,00		Jumlah Nilai Nominal	%
	Jumlah Saham Seri A	Jumlah Saham Seri B		
Modal Dasar	1	499.999	500.000.000.000,00	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
1. PT Jakarta Propertindo	-	8.997	8.997.000.000,00	2,43
2. PT Pembangunan Jaya Infrastruktur (d/h PT Pembangunan Jaya Toll)	1	65.670	65.670.000.000,00	17,76
3. PT Jaya Real Property Tbk.	-	106.673	106.673.000.000,00	28,85
4. Perseroan	-	44.207	44.207.000.000,00	11,96
5. PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk.	-	75.799	75.799.000.000,00	20,5
6. PT Pembangunan Jaya	-	53.401	53.401.000.000	14,44
7. PT Jaya Land	-	14.969	14.969.000.000,00	4,05
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1	369.716	369.716.000.000,00	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	130.283	130.283.000.000,00	

Susunan Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Secara Edaran JTD sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang berlaku sejak tanggal 4 Januari 2021, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi JTD adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Trisna Muliadi
Komisaris	:	Sarwo Handayani
Komisaris	:	Vivian Setjakusuma
Komisaris	:	Candra Ciputra
Komisaris	:	SM.A. Ismail Ning

Direksi

Direktur Utama	:	Frans Satyaki Sunito
Direktur	:	Sri Nugroho
Direktur	:	Subianto Setjawardaja

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting JTD, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan JTD pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian JTD pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	4.667.227		4.010.694	2.925.896
Jumlah Liabilitas	1.921.584		1.381.851	637.934
Jumlah Ekuitas	2.745.643		2.628.843	2.287.963

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	717.989	965.820	1.333.271	919.008
Beban Penjualan	717.989	965.820	1.333.271	919.008
Beban Usaha	8.805	9.632	12.286	10.270
Laba Periode Berjalan	9.296	17.441	15.898	28.365

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019**Aset**

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset JTD mengalami peningkatan sebesar Rp656.533 juta atau sebesar 16,37% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp4.010.694 juta menjadi sebesar Rp4.667.227 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas JTD mengalami peningkatan sebesar Rp539.733 juta atau sebesar 39,06% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp1.381.851 juta menjadi sebesar Rp1.921.584 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019**Pendapatan bersih**

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT JTD mengalami penurunan sebesar Rp247.831 juta atau sebesar 25,66% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp965.820 juta menjadi sebesar Rp717.989 juta.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp247.831 juta atau sebesar 25,66% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp965.820 juta menjadi sebesar Rp717.989 juta.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari penurunan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019 sebesar nihil, laba periode berjalan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp8.145 juta atau sebesar 46,70% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp17.441 juta menjadi sebesar Rp9.296 juta.

5. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (“KEK”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada KEK terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, dan perizinan operasional KEK kecuali susunan pengurusan dan pengawasan dan ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat yang dibuat di hadapan Bliamto Silitonga, S.H, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam database sisminbakum berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0394190 tanggal 5 Oktober 2020 dan telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-0166755.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 5 Oktober 2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi KEK adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : M. Taufiqurrachman

Direksi

Direktur : Trisna Mauliadi

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting KEK, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan KEK pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian KEK pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	4.221		4.095	3.809
Jumlah Liabilitas	209		209	196
Jumlah Ekuitas	4.012		3.886	3.612

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	-	-	-
Beban Penjualan	-	-	-	-
Beban Usaha	-	-	13	13
Laba Periode Berjalan	127	250	273	81

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset KEK mengalami peningkatan sebesar Rp126 juta atau sebesar 3,09% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp4.095 juta menjadi sebesar Rp4.221 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas KEK tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp209 juta menjadi sebesar Rp209 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT KEK Marunda tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu nihil.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu yang terutama disebabkan PT KEK Marunda tidak menghasilkan pendapatan usaha.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari tidak ada perubahan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, yaitu sebesar nihil, laba periode berjalan pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp123 juta atau sebesar 49,37% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp250 juta menjadi sebesar Rp127 juta.

6. PT Jaya Kuliner Lestari (“JKL”)

Akta Pendirian dan Perubahannya

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada JKL terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, dan perizinan operasional JKL kecuali susunan pengurusan dan pengawasan dan ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Susunan Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham JKL No. 27 tanggal 12 September 2019, dibuat di hadapan Aloysius M. Jasin, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam database sismibakum berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AH.01.03-0347783 tanggal 18 Oktober 2019 dan telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-0197879.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 18 Oktober 2019, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi JKL adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Yoga Sethyadharma
Komisaris : Agus Sudarno

Direksi

Direktur : Lie Harianto

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting JKL, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan JKL pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian JKL pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	12.651		14.510	15.503
Jumlah Liabilitas	7.773		7.134	9.730
Jumlah Ekuitas	4.877		7.376	5.773

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	5.427	18.335	23.179	23.171
Beban Penjualan	1.815	5.790	7.305	7.473
Beban Usaha	5.805	11.015	13.204	13.546
Laba Periode Berjalan	(2.499)	1.080	1.603	1.059

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset JKL mengalami penurunan sebesar Rp1.859 juta atau sebesar 12,81% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp7.376 juta menjadi sebesar Rp4.877 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas JKL mengalami peningkatan sebesar Rp639 juta atau sebesar 8,96% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp7.134 juta menjadi sebesar Rp7.773 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT JKL mengalami penurunan sebesar Rp12.908 juta atau sebesar 70,40% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp18.335 juta menjadi sebesar Rp5.427 juta.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp3.975 juta atau sebesar 68,66% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp5.790 juta menjadi sebesar Rp1.815 juta.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari penurunan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp8.933 juta atau sebesar 71,21% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp12.545 juta menjadi sebesar (Rp3.612) juta, laba periode berjalan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp3.575 juta atau sebesar 331,41% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp1.080 juta menjadi sebesar (Rp2.499) juta.

7. PT Jaya Bowling Indonesia (“JBI”)

Sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan pada JBI terkait dengan anggaran dasar, kegiatan usaha, struktur permodalan dan kepemilikan saham, struktur pengurusan dan pengawasan, dan perizinan operasional JBI kecuali ikhtisar data keuangan penting yaitu sebagai berikut:

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting JBI, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan JBI pada tanggal 31 Oktober 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan untuk periode-periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian JBI pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Jumlah Aset	16.399	15.305		13.942
Jumlah Liabilitas	2.477	2.675		2.505
Jumlah Ekuitas	13.922	12.630		11.437

*) tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Oktober*		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Pendapatan Usaha Bersih	-	8.028	12.826	12.106
Beban Penjualan	-	1.114	2.174	1.442
Beban Usaha	3.745	5.858	9.145	9.879
Laba Periode Berjalan	(3.693)	1.149	1.293	596

*) tidak diaudit

Tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019

Aset

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah aset JBI mengalami peningkatan sebesar Rp1.094 juta atau sebesar 7,14% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp15.305 juta menjadi sebesar Rp16.399 juta.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Oktober 2020, jumlah liabilitas JBI mengalami penurunan sebesar Rp198 juta atau sebesar 7,40% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2019, dari sebesar Rp2.675 juta menjadi sebesar Rp2.477 juta.

Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019

Pendapatan bersih

Pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020, pendapatan bersih PT JBI mengalami penurunan sebesar Rp8.028 juta atau sebesar 100,00% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp8.028 juta menjadi sebesar nihil.

Beban Pokok

Beban pokok penjualan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp1.114 juta atau sebesar 100,00% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp1.114 juta menjadi sebesar nihil.

Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat dari penurunan pendapatan bersih dan beban pokok penjualan, laba kotor pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp6.913 juta atau sebesar 100,00% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp6.913 juta menjadi sebesar nihil, laba periode berjalan konsolidasian pada periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 mengalami penurunan sebesar Rp4.842 juta atau sebesar 421,41% dibandingkan dengan periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2019, dari sebesar Rp1.149 juta menjadi sebesar (Rp3.693) juta.

J. DOKUMEN PERIZINAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Perseroan dan Entitas Anak telah memiliki izin-izin penting antara lain Surat Izin Usaha Perdagangan Besar dan Kecil (“SIUP”), Tanda Daftar Usaha Pariwisata (“TDUP”) dan Surat Keterangan Domisili Perusahaan (“SKDP”), berikut rincian penambahan dan/atau perubahan izin-izin penting Perseroan dari tanggal Prospektus diterbitkan sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan :

Perseroan	Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan, sebagaimana tercantum dalam Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 237 Tahun 2020, tanggal 24 Februari 2020, yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
TIJA	Nomor Induk Berusaha, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS dengan No. 8120106822786 pada tanggal 28 Agustus 2018, Nomor Induk Berusaha berlaku selama TIJA melakukan kegiatan usahanya.

SI	<ul style="list-style-type: none">- Tanda Daftar Perusahaan yang diterbitkan oleh Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara No. 09.01.1.46.00945 tanggal 21 Maret 2019 yang berlaku sampai dengan 18 Februari 2022;- Surat Tanda Kebangsaan Kapal dalam bentuk Pas Kecil, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kesyahbandaran Utama Tanjung Priok No. AL.520/I/01/SYB.TPK-2020 tanggal 15 Januari 2020.
JTD	<ul style="list-style-type: none">- Surat Izin Usaha Perdagangan, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS tanggal 23 Mei 2019, berlaku selama JTD melakukan kegiatan usahanya;- Izin Usaha Jasa Konstruksi, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, 23 Mei 2019, berlaku selama JTD melakukan kegiatan usahanya

K. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, ENTITAS ASOSIASI, KOMISARIS, DAN DIREKSI PERSEROAN, SERTA KOMISARIS DAN DIREKSI ENTITAS ANAK

Sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, Perseroan, Entitas Anak, Dewan Komisaris, dan Direksi Perseroan, serta Dewan Komisaris dan Direksi Entitas Anak tidak sedang terlibat dan/ atau tercatat dalam suatu perkara perdata, pidana, kepailitan, arbitrase, tata usaha negara maupun perburuhan, kecuali atas perkara-perkara sebagai berikut :

Perseroan	<ul style="list-style-type: none">- Perkara Perdata Umum – Wanprestasi (Putusan No. 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR.) – No. Register Perkara Banding No. 90/PDT/2019/PT DKI);- Perkara Perdata Umum – Wanprestasi (No. Register Perkara : 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR); dan- Perkara Perdata Umum – Perbuatan Melawan Hukum (No. Register Perkara: 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR);- Perkara Perdata Umum – Perbuatan Melawan Hukum (No. Register Perkara: 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel);- Perkara Perdata Umum – Perbuatan Melawan Hukum (No. Register Perkara: 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR.);- Perkara Perdata Umum – Perbuatan Melawan Hukum (No.Register Perkara 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR);- Perkara Perdata Umum – Perbuatan Perbuatan Melawan Hukum (No. Register Perkara 719/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR); dan- Perkara Perdata Umum – Perbuatan Perbuatan Melawan Hukum (No. Register Perkara 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR)
TIJA	<ul style="list-style-type: none">- Perkara Perdata Umum – Wanprestasi (No. Register Perkara: 117/Pdt.G/2020/PN.Jkt Sel.); dan- Perkara Perdata Umum – Wanprestasi (No. Register Perkara : 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.)

Pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, perkara-perkara sebagaimana diuraikan di atas bukan merupakan perkara-perkara yang dapat mempengaruhi operasional, kegiatan usaha, dan pendapatan masing-masing Perseroan dan TIJA secara negatif material serta tidak akan menghalangi rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol II Tahun 2021 dan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol II Tahun 2021.

L. PERJANJIAN, SIFAT, DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Sejak diterbitkannya Prospektus dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat perubahan atas perjanjian dengan pihak terafiliasi sebagai berikut:

Perjanjian Fasilitas Kredit Dengan Pihak Terafiliasi

Perihal	Uraian
Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Perseroan No. 28, tanggal 22 September 2016, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Perubahan IV (Keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka No. 37, tanggal 20 Mei 2020, yang keduanya dibuat di hadapan Ashoya Ratam, SH., MKn., Notaris di Jakarta Selatan (" Perjanjian ").
Para Pihak	- Perseroan; dan - PT Bank DKI (" Bank ").
Tujuan	Untuk pembiayaan modal kegiatan operasional Perseroan.
Jumlah dan Bunga Fasilitas	Fasilitas KMK Pinjaman Tetap Berjangka dengan limit kredit sebesar Rp600.000.000.000,00 <u>Bunga:</u> 7,85% per tahun.
Jangka Waktu	20 September 2021.
Pembayaran lebih awal	Pembayaran dipercepat dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut: - Pembayaran dipercepat dengan promes diperbolehkan dikenakan denda. - Pembayaran bunga tetap diperhitungkan sebesar jangka waktu sebagaimana tercantum dalam surat sanggup.
Penarikan Kredit	Penarikan kredit dilakukan dengan surat sanggup/promes, dimana jangka waktu promes maksimal 3 (tiga) bulan dan dapat diperpanjang dengan memberikan promes baru. <u>Syarat Penarikan Kredit</u> Perseroan akan diperkenankan mencairkan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank DKI setelah memenuhi persyaratan sebagai berikut; 1. Perubahan IV (Keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja telah ditandatangani secara notaril oleh pengurus yang berwenang sesuai anggaran dasar Perseroan dan ketentuan serta perundangan yang berlaku (minimal berupa cover note).

Perihal	Uraian
	<ol style="list-style-type: none">2. Telah terdapat akta pernyataan Negative Pledge (minimal berupa cover note) yang dibuat secara notaril oleh pengurus yang berwenang sesuai anggaran dasar Perseroan dan ketentuan serta perundang-undangan yang berlaku yang menyatakan bahwa:<ol style="list-style-type: none">(a) Perseroan tidak menyerahkan jaminan kepada kreditur untuk dilakukan pengikatan secara preferen dengan hak tanggungan, fidusia, hipotek, gadai atau sejenisnya atas sebagian dan/atau seluruh aset untuk tujuan menjamin fasilitas kredit, sehingga seluruh kreditur memiliki hak yang sama atas aset Perseroan.(b) Pelaksanaan Negative Pledge ini berlaku efektif terhadap harta kekayaan Perseroan baik yang ada dan belum menjadi agunan. kreditur lain maupun harta kekayaan Perseroan yang akan ada. tidak akan dijadikan agunan atau tidak diagunkan kepada kreditur lain terhitung sejak tanggal ditandatanganinya ketentuan Negative Pledge sampai dengan dilepasnya ketentuan Negative Pledge oleh Bank dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata3. Telah melunasi biaya provisi, administrasi dan biaya Notaris yang timbul sehubungan dengan fasilitas kredit yang disetujui.4. Telah menyerahkan surat permohonan penarikan fasilitas kredit.5. Telah menyerahkan surat sanggup promes setiap kali penarikan kredit yang mencantumkan nominal sesuai nilai penarikan kredit dengan jangka waktu pelunasan promes maksimal 12 (dua belas) bulan sejak penarikan kredit, dengan tidak melebihi jangka waktu fasilitas kredit.6. Dalam hal dilakukan perpanjangan penggunaan dana atas promes yang telah diterbitkan sebelumnya, maka perpanjangan tersebut dapat dilakukan apabila telah menyerahkan surat permohonan perpanjangan jangka waktu penggunaan dana disertai dengan promes baru yang mencantumkan nominal sesuai nilai penarikan kredit dengan jangka waktu pelunasan promes maksimal 12 (dua belas) bulan sejak penarikan kredit, dengan tidak melebihi jangka waktu fasilitas kredit.7. Pencairan kredit dilakukan dengan pemindahbukuan ke rekening giro Perseroan di Bank.

Catatan:

1. Pada tanggal 1 April 2020, Perseroan telah melakukan penarikan atas fasilitas kredit dari PT Bank DKI yaitu sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah), berdasarkan Surat Permohonan Perseroan No. 042/DIR-PJA/EXT/III/2020 tertanggal 30 Maret 2020 dan Surat Sanggup (Aksep/Promes) Perseroan No. 043/DIR-PJA/EXT/III/2020 tertanggal 30 Maret 2020, yang akan dipergunakan untuk Pembiayaan Operasional Perseroan.
2. Pada tanggal 25 Juni 2020, Perseroan telah melakukan penarikan atas fasilitas kredit dari PT Bank DKI yaitu sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah), berdasarkan Surat Permohonan Perseroan No. 11/DIR-PJA/EXT/VI/2020 tertanggal 19 Juni 2020 dan Surat Sanggup (Aksep/Promes) Perseroan No. 12/DIR-PJA/EXT/VI/2020 tertanggal 19 Juni 2020, yang akan dipergunakan untuk pembiayaan operasional Perseroan.

Perihal	Uraian
Pembatasan	<p>Selama fasilitas kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Bank, Perseroan tidak diperkenankan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Membayar/melunasi hutang pemegang saham. - Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang dan/atau menjaminkan kekayaan Perseroan yang belum dijaminkan ke Bank kepada pihak lain. - Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank dan/atau lembaga lain. <p>Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank sebagaimana ternyata dalam Surat Permohonan Persetujuan atas Rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahun 2021 No. 016/DIR-PJA/EXT/II/2021, tanggal 20 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Perseroan yang telah disetujui oleh Bank pada tanggal 21 Januari 2021.</p>
Denda	<p>Untuk tiap tunggakan yang dilakukan Perseroan baik tunggakan pokok maupun tunggakan bunga dan/atau biaya lainnya, maka Perseroan dikenakan denda tunggakan sebesar 1 (satu) kali dari suku bunga kredit yang berlaku dari besarnya jumlah yang tertunggak dan lamanya tunggakan.</p>
Kewajiban	<p>Perseroan berkewajiban untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memelihara <i>Debt to Equity Ratio</i> maksimal sebesar 2,5 kali, dan <i>EBITDA to Interest</i> minimal 1 kali. Persyaratan <i>EBITDA to Interest</i> hanya diperuntukkan untuk tahun buku 2021 yang tercermin dalam laporan keuangan <i>in house</i> maupun <i>audited</i>. - Memberitahukan kepada Bank secara tertulis, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika terdapat perubahan anggaran dasar Perseroan, termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, Direksi, Dewan Komisaris, permodalan dan nilai nominal saham.
Jaminan	<p>Agunan yang diserahkan atas pemberian fasilitas ini kepada Perseroan bersifat jaminan umum tanpa jaminan kebendaan disertai dengan akta pernyataan (<i>Negative Pledge</i>) sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Negative Pledge No. 38 tanggal 20 Mei 2020 yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn.. Notaris di Jakarta Selatan.</p>
Hukum Yang Berlaku	Hukum Negara Republik Indonesia
Penyelesaian Sengketa	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

M. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Sejak tanggal Prospektus sampai dengan Tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat perubahan keterangan mengenai transaksi perjanjian penting dengan pihak ketiga Perseroan sebagai berikut:

Perjanjian Fasilitas Kredit dengan Pihak Ketiga

- Surat Perjanjian Sewa Tanah No. 013/DIR-PJA/DPPK/VII/2013 dan 077400.PK/HK.02/PROYEK/2013 tanggal 8 Juli 2013, antara Perseroan dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (“PGN”). Berdasarkan perjanjian ini, PGN bermaksud untuk menyewa sebagian tanah milik Perseroan yang terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.987 m² sesuai dengan gambar dan denah yang telah disetujui oleh para pihak (“Tanah”). Tanah tersebut akan digunakan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi beserta sarana dan prasarana/fasilitas pendukung lainnya. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 8 Juli 2013 dan akan berakhir dengan sendirinya pada tanggal 7 Juli 2038.

- Surat Perjanjian Sewa Tanah No. 003/DIR-PJA/DPP/V/2015 dan 070700.PK/HK.02/PMO/2015 tanggal 28 Mei 2015, antara Perseroan dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (“PGN”). Berdasarkan perjanjian ini, PGN bermaksud untuk menyewa sebagian tanah milik Perseroan yang terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.097 m² sesuai dengan gambar dan denah yang telah disetujui oleh para pihak (“Tanah”). Tanah tersebut akan digunakan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi beserta sarana dan prasarana/fasilitas pendukung lainnya. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 28 Mei 2015 dan akan berakhir dengan sendirinya pada tanggal 27 Mei 2040.
- Surat Perjanjian Sewa Tanah No. 008/DIR-PJA/DPP/II/2016 dan 019/PG0000/2016-SO tanggal 26 Februari 2016, antara Perseroan dengan PT Pertamina Gas. Berdasarkan perjanjian ini, PT Pertamina Gas bermaksud untuk menyewa sebagian tanah milik Perseroan yang terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.097 m² sesuai dengan gambar dan denah yang telah disetujui oleh para pihak (“Tanah”). Tanah tersebut akan digunakan untuk keperluan pengembangan jaringan pipa gas bumi PT Pertamina Gas. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 26 Februari 2016 dan akan berakhir dengan sendirinya pada tanggal 25 Februari 2041.
- Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Penempatan Kabel *Fiber Optic* Bawah Laut di Kawasan Ancol. Tbk. No. 001/DIR-PJA/DPP/VIII/2020 dan 185/A0U-A0UB/PRC/20 tanggal 24 Agustus 2020, antara Perseroan dengan PT Indosat Tbk. Berdasarkan perjanjian ini, PT Indosat Tbk. bermaksud untuk menyewa sebagian tanah milik Perseroan yang terletak di Kawasan Ancol, Jakarta Utara seluas 2.410 m² dengan perincian Panjang jalur sepanjang 4.820 m² sesuai dengan gambar dan denah yang telah disetujui oleh para pihak (“Tanah”). Tanah tersebut akan digunakan untuk membangun, menempatkan dan memelihara Kabel *Fiber Optic* yang akan digunakan untuk pengiriman trafik telekomunikasi. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 28 Juli 2020 sampai dengan tanggal 27 Juli 2025.

N. KETERANGAN TENTANG ASET TETAP

Sejak diterbitkannya Informasi Tambahan dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 sampai dengan Informasi Tambahan ini diterbitkan, terdapat perubahan keterangan mengenai aset tetap Perseroan.

Nilai buku dari aset tetap yang dimiliki Perseroan pada tanggal 31 Oktober 2020 adalah sebesar Rp2.735.703 juta.

O. KETERANGAN TAMBAHAN MENGENAI ASURANSI

Perseroan telah mengasuransikan harta kekayaan miliknya berupa benda-benda tidak bergerak maupun benda-benda bergerak yang penting bagi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya pada beberapa Perseroan asuransi pihak ketiga dengan jumlah yang memadai. Berikut perubahan/penambahan pada asuransi Perseroan dari tanggal Prospektus diterbitkan sampai dengan tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan:

No.	Polis Asuransi	Penanggung	Objek	Nilai Pertanggungan	Jangka Waktu
1.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000683 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Atlantis Water Adventures: Mesin Bangunan Inventaris Isi	Rp108.730.080.059,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
2.	Asuransi Property All Risk No. IP.01.01.20.000682 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Atlantis Water Adventures: Mesin Bangunan Inventaris Isi Persediaan	Rp108.730.080.059,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021

No.	Polis Asuransi	Penanggung	Objek	Nilai Pertanggungan	Jangka Waktu
3.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000681 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Ecopark: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp93.451.405.900,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
4.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000680 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Ecopark: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp93.451.405.900,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
5.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000679 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Halte Busway: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp100.000.000,-	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
6.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000678 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Halte Busway: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp100.000.000,-	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
7.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000677 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Mesjid Baiturrahman: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp2.353.265.370,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
8.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000676 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Mesjid Baiturrahman: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp2.353.265.370,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
9.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000675 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Putri Duyung Cottage: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp121.804.628.170,46	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
10.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000674 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Putri Duyung Cottage: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp121.804.628.170,46	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
11.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000673 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Gelanggang Samudera: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp183.541.913.328,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
12.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000671 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Gedung Ecovention: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp65.328.336.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
13.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000670 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Gedung Ecovention: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp65.328.336.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021

No.	Polis Asuransi	Penanggung	Objek	Nilai Pertanggungan	Jangka Waktu
14.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000669 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Gedung Specta: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp12.464.231.232,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
15.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000668 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Gedung Specta: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp12.464.231.232,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
16.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000666 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Pintu Gerbang Utama / Taman Impian Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp308.358.209.064,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
17.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000665 tanggal 6 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Pintu Gerbang Utama / Taman Impian: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp308.358.209.064,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
18.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000664 tanggal 5 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Pasar Seni: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp17.803.404.344,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
19.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000663 tanggal 5 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Pasar Seni: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp17.803.404.344,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
20.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000661 tanggal 5 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Balai Samudera: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp9.001.597.500,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
21.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000660 tanggal 5 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Balai Samudera: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp9.001.597.500,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
22.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000659 tanggal 5 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Marina: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp23.108.690.935,75	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
23.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000658 tanggal 5 Agustus 2020	PT Asuransi Umum Mega	Marina: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp23.108.690.935,75	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
24.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000592 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Kereta Wisata Misteri: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp130.483.864.689,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021

No.	Polis Asuransi	Penanggung	Objek	Nilai Pertanggungan	Jangka Waktu
25.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000593 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Kereta Wisata Misteri: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp130.483.864.689,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
26.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000591 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Apartment Northland: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp278.812.730.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
27.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000590 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Apartment Northland: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp278.812.730.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
28.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000589 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Town House: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp34.066.450.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
29.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000590 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Town House: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp34.066.450.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
30.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000587 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Sea World: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp77.712.787.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
31.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000586 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Sea World: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp77.712.787.000,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
32.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000585 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Dyke Tanggul: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp344.358.756.335,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
33.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000584 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Dyke Tanggul: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp344.358.756.335,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
34.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000583 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Fantastique (Dufan): Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp29.591.013.555,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
35.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. IP.01.01.20.000582 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Fantastique (Dufan): Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp29.591.013.555,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021

No.	Polis Asuransi	Penanggung	Objek	Nilai Pertanggungan	Jangka Waktu
36.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000568 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Galactica (Dufan): Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp112.622.551.034,34	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
37.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000567 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Galactica (Dufan): Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp112.622.551.034,34	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
38.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. IP.01.01.20.000123 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Jakarta Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp24.049.464.278,16	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
39.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000122 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Jakarta Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp24.049.464.278,16	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
40.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000117 tanggal 23 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	America Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp35.014.982.834,41	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
41.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000116 tanggal 23 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	America Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp35.014.982.834,41	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
42.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000138 tanggal 28 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Dunia Kartun: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp122.522.856.699,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
43.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000137 tanggal 28 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Dunia Kartun: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp122.522.856.699,00	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
44.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000131 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Hikayat Zone II: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp166.578.010,221.43	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
45.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000130 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Hikayat Zone II: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp166.578.010,221.43	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
46.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000129 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Bangunan Penunjang: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp51.310.314.606,05	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021

No.	Polis Asuransi	Penanggung	Objek	Nilai Pertanggungan	Jangka Waktu
47.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000128 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Bangunan Penunjang: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp51.310.314.606,05	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
48.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000127 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Eropa Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp140.234.374.859,35	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
49.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000126 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Eropa Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp140.234.374.859,35	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
50.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000125 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Hikayat Zone I: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp218.037.939,568.99	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
51.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000124 tanggal 24 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Hikayat Zone I: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp218.037.939,568.99	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
52.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000121 tanggal 23 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Istana Boneka: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp17.918.258.661,94	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
53.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000120 tanggal 23 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Istana Boneka: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp17.918.258.661,94	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
54.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000119 tanggal 27 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Indonesia Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp69.530.350.834,34	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
55.	Asuransi <i>Property All Risk</i> No. FP.01.01.20.000118 tanggal 23 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Istana Boneka: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp17.918.258.661,94	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
56.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000115 tanggal 22 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Asia Zone 1: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp100.907.525.010,11	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021
57.	Asuransi <i>Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami</i> No. FP.01.01.20.000114 tanggal 22 Juli 2020	PT Asuransi Umum Mega	Asia Zone: Bangunan Mesin Isi Persediaan	Rp100.907.525.010,11	30 Juni 2020 – 31 Desember 2021

Perseroan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan – Perseroan asuransi tersebut diatas dan manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset tetap yang bersangkutan.

P. TAMBAHAN INFORMASI TENTANG KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Perseroan bergerak dalam bidang usaha pembangunan (real estat) yang bersinergi dengan kegiatan usaha Entitas Anak di bidang usaha pariwisata, perdagangan dan jasa. Lokasi properti Perseroan yang terletak di dalam kawasan pariwisata (rekreasi dan resor) milik Entitas Anak telah meningkatkan minat pembelian dan harga jual. Selain itu, jumlah pengunjung di dalam kawasan pariwisata menjadi faktor pendorong pendapatan Entitas Anak yang melakukan kegiatan perdagangan dan jasa.

Portfolio bisnis Perseroan saat ini terdiri dari 3 segmen dengan rincian sebagai berikut:

a. Segmen Pariwisata

Perseroan memiliki potensi pengembangan bisnis rekreasi yang besar mengingat Ancol telah memiliki posisi yang kuat sebagai pusat rekreasi dan hiburan yang terpadu dan terbesar di Indonesia. Kegiatan usaha pariwisata saat ini dikelola melalui Entitas Anak yakni TIJA dan Seabreez yang meliputi pengelolaan kawasan pariwisata (rekreasi dan resor) dan kegiatan usaha penunjang, yaitu entertainment, konvensi, wisata kuliner dan edutainment. Perseroan mengelola “area pariwisata terintegrasi” seluas kurang lebih 500 Ha, berlokasi dekat pantai di wilayah Jakarta Utara dengan kemudahan akses melalui jalan tol dan transjakarta.

Secara garis besar, kegiatan usaha dalam bidang pariwisata dapat diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis usaha, yaitu: penjualan tiket masuk dan inpark revenue. Penjualan tiket masuk terdiri dari penjualan tiket masuk untuk pintu gerbang utama Ancol, Dunia Fantasi, Atlantis Water Adventure, Ocean Dream Samudra, dan Sea World Ancol. Untuk inpark revenue meliputi kegiatan penjualan tiket permainan, penyewaan lahan, dan penjualan souvenir. Kegiatan penjualan tiket merupakan sumber pendapatan Perseroan yang utama. Perseroan telah mengembangkan sistem komputerisasi untuk penjualan tiket masuk, dengan demikian kegiatan penjualan tiket dapat dilakukan secara otomatis, real time dan aman. Di dalam segmen rekreasi, pengunjung akan datang dan membayar sesuai dengan tarif yang telah ditentukan. Setelah itu pengunjung berhak masuk ke wahana dan menikmati wahana sampai waktu yang telah ditentukan. Perseroan mencatat pendapatan secara harian. Perseroan memiliki portfolio segmen pariwisata sebagai berikut:

Kawasan Rekreasi Perseroan:

- **Taman dan Pantai**



- **Dunia Fantasi**



Dunia Kartun



Kereta Misteri

- **Atlantis Water Adventures**



Asthatirta

- **Ocean Dream Samudra**



Istana Penguin



Mola-Mola

- **Pasar Seni**



- **Allianz Ecopark**



- **Sea World Ancol**



Resort Perseroan:

- Putri Duyung Ancol



- Pulau Bidadari
- Dermaga Marina Ancol

b. Segmen Properti

Menjadi bagian dari pengembang properti terkemuka di Indonesia tentunya membangun citra tersendiri bagi Perseroan meskipun kiprah Perseroan dalam bidang usaha properti sudah diakui secara luas dengan diluncurkannya beragam properti mewah, berkualitas serta eksklusif di Indonesia. Karya besar Perseroan berupa hunian tepi pantai yang memiliki beragam keunggulan, sehingga menjadi icon hunian tepi pantai yang mewah dan eksklusif berbasis green concept.

Perseroan mengelola kawasan properti di Ancol Barat dan Ancol Timur seperti:

- Marina Coast Royal Residence
- Marina Coast The Green
- D'Cove

Selain itu Perseroan juga memiliki produk yang sedang dipasarkan yaitu:

- Apartemen Northland
- Coasta Villa
- Jaya Ancol Seafront

Inisiatif inovasi dan renovasi yang telah dilakukan Perseroan antara lain:

- Taman dan pantai: Symphony of the sea Tahap 1 sand area
- Putri Duyung Ancol: renovasi bangunan dan restoran baru

c. Segmen F&B dan Merchandise

Kegiatan usaha perseroan dalam bidang perdagangan dan jasa meliputi penjualan merchandise dan penjualan food and beverages. Pada saat ini penjualan merchandise dilakukan dengan sistem konsinyasi, sedangkan penjualan food and beverages dilakukan dengan sistem bagi hasil dengan pihak ketiga.

Berikut merupakan restoran dan café yang tersedia di kawasan Ancol:

- | | |
|--------------------|------------------|
| • Bandar Djakarta | • Jimbaran Resto |
| • Talaga Sampireun | • Le Bridge |
| • Ombak Laut | • Rempah Penyet |
| • Ayam Tepi Laut | • Mang Engking |
| • Segarra | • Kafe Hoax |

Strategi Usaha

Tantangan di segmen bisnis rekreasi adalah inovasi untuk merebut pangsa konsumsi dengan semakin meningkatnya persaingan di industri rekreasi. Pilihan jenis rekreasi semakin beragam baik *outdoor* maupun *indoor*, bahkan juga semakin banyak perumahan yang terpadu dengan pusat rekreasi. Pariwisata terbagi menjadi beberapa bidang usaha, antara lain: Taman dan Pantai, Dunia Fantasi, Atlantis Water Adventures (AWA), Ocean Dream Samudra (ODS), Sea World Ancol (SWA), Allianz Ecopark dan Putri Duyung Ancol (PDA).

Dibandingkan dengan produk kompetitor yang sejenis, produk Rekreasi & Resor Perseroan memiliki keunggulan tersendiri yang dapat dilihat dari beberapa indikator sebagai berikut:

1. **Brand Image** bidang rekreasi & resor yang sangat kuat
Di dalam benak mayoritas penduduk Indonesia sudah tertanam keberadaan Ancol di bidang industri rekreasi & resor sebagai pusat rekreasi terintegrasi di dalam kota DKI Jakarta dan sudah menjadi sebuah ikon liburan yang tidak terbantahkan.
2. **Perbaikan produk dan pelayanan** yang berkelanjutan
Keunggulan daya saing Perseroan di bidang industri rekreasi dan resort merupakan usaha dan kerja keras dari tim operasional di lapangan yang selalu berupaya untuk menawarkan produk dan pelayanan yang terbaik kepada pelanggan. Semangat dari tim operasional tersebut telah mengkristalisasi menjadi daya saing industri yang sulit untuk dikalahkan. Keberhasilan tim operasional untuk terus melakukan perbaikan produk dan pelayanan secara berkelanjutan tercermin dari membaiknya tingkat kepuasan dan loyalitas pelanggan atas Perseroan.
3. **Marketing Mix** yang efektif dan efisien
Efektivitas dan efisiensi dalam menetapkan marketing mix Perseroan.
Berdasarkan hasil riset Marketing Research Indonesia yang diselenggarakan di area rekreasi pada low dan high season, disimpulkan secara industri per kategori wisata, jika dibandingkan dengan kompetitornya masing-masing, kinerja kepuasan unit-unit rekreasi di Ancol masih lebih unggul, terutama pada area kawasan wisata (Taman dan Pantai Ancol), taman bertema (Dufan), Taman Air (Atlantis) dan Aquarium (SeaWorld).

Dalam masa pandemi Covid-19 yang cukup menantang bagi industri pariwisata dan properti, Perseroan menjalankan beberapa inisiatif untuk memastikan kelancaran dalam keberlangsungan operasi Perseroan, antara lain sebagai berikut:

- a. **Efisiensi Cash Flow**
 - Konsep Basic Cost
 - Persetujuan Direktur sector dan Direktur Keuangan untuk Belanja Modal & Modal Kerja mulai Rp1,-
 - Fokus pada penyelesaian proyek penataan pantai “Symphony of the Sea”
- b. **Sense of Crisis**
 - Pemotongan THR Direksi & Senior Management secara sukarela untuk *reseller*, nelayan, dan warga sekitar
 - Biaya pegawai di luar gaji/penghasilan dihilangkan
 - Penyisihan penghasilan karyawan secara sukarela untuk keperluan perlengkapan dan peralatan
 - Pemotongan penghasilan Dewan Komisaris dan Direksi periode Juli s.d. Desember 2020
 - Penundaan pembayaran jasa produksi kinerja 2019
 - Pembelian pakan dan obat-obatan hewan dari sumbangan sukarela penghasilan Senior Management

Prospek usaha

Sebagaimana tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), angka asumsi makro yang telah disepakati yaitu pertumbuhan ekonomi sebesar 5,0%, tingkat inflasi 3%, nilai tukar rupiah Rp14.600 per dolar AS, dan suku bunga SBN 10 tahun 7,29%. Adapun forecast pertumbuhan ekonomi Indonesia 2021 oleh OECD 4,0% dan IMF 6,1%.

Beberapa faktor utama yang akan mempengaruhi pertumbuhan ekonomi 2021, yaitu keberhasilan dalam penanganan pandemi COVID-19 (termasuk keberhasilan riset vaksin yang diharapkan rampung dan bisa didistribusikan di awal 2021), kondisi pemulihan kinerja perekonomian global, faktor geopolitik pasca pemilu AS, dinamika hubungan AS dan Tiongkok, dan fluktuasi harga komoditas.

Sehubungan dengan wabah COVID-19, Perusahaan yang bergerak di sektor pariwisata mengalami dampak yang signifikan oleh munculnya pandemi ini sehingga harus mengalami penutupan kurang lebih selama 5 (lima) bulan dan setelahnya beroperasi dengan pembatasan – pembatasan untuk mengurangi potensi penyebaran COVID 19. Namun Perusahaan meyakini bahwa tahun 2020 adalah momen yang tepat untuk berbenah agar business process menjadi lebih efektif dan efisien. Perusahaan kemudian menjalankan strategi efisiensi dalam beberapa hal diantaranya:

1. Finance Intensive, berupa efisiensi pengeluaran yang hanya berupa basic cost per bulannya (direct cost and general administration), dengan pengeluaran harus mendapat persetujuan Direktur Keuangan dan Direktur Terkait.
2. Operation Intensive, berupa pengeluaran biaya khususnya untuk maintenance cost, safety, serta efisiensi penggunaan utilitas (air, listrik, dan telepon)
3. Human Capital Intensive, berupa penangguhan jasa produksi direksi dan dewan komisaris, bonus karyawan serta tidak adanya kenaikan gaji selama 2020
4. Capital Intensive, rencana proyek inovasi dan renovasi dilakukan evaluasi pekerjaan berdasarkan skala prioritas sehingga terdapat penyesuaian atas Capital Expenditure Perseroan.

Pada tahun 2021, strategi efisiensi di tahun 2020 yang berjalan baik dan efektif, khususnya dalam hal finansial dan operasional akan dilanjutkan. Perusahaan akan mempertahankan keberlanjutan bisnis melalui berbagai inovasi seperti menyelesaikan pengembangan kawasan pedestrian Symphony of the Sea, dan penyelesaian Masjid Apung. Perusahaan juga akan berkolaborasi dengan berbagai mitra bisnis untuk mendatangkan pendapatan non tiket maupun untuk pengembangan strategi marketing secara digital. Perusahaan juga tetap menjalankan program-program CSR terutama yang berfokus pada aspek lingkungan dan pemberdayaan masyarakat.

Di samping itu, Perusahaan akan melaksanakan proyek perluasan kawasan sesuai dengan:

1. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta Kepada Direktur Utama PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk Nomor 462/-1.711.511 tanggal 24 Mei 2019 perihal Persetujuan Prinsip Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha (“Izin Prinsip”); dan
2. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 237 Tahun 2020 tanggal 23 Februari 2020 Tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) Seluas ± 35 Ha (Lebih Kurang Tiga Puluh Lima Hektar) dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ± 120 Ha (Lebih Kurang Seratus Dua Puluh Hektar) – (“Izin Pelaksanaan”).

Dalam perspektif jangka panjang, Perseroan menerapkan strategi pertumbuhan yang meliputi beberapa strategi, yaitu:

1. Exploiting products and services yaitu pengembangan produk yang sudah ada dengan inovasi-inovasi baru untuk mempertahankan pertumbuhan pendapatan
2. Exploring new products & services yaitu dengan mengeksplorasi strategi baru untuk pengembangan produk dan layanan yang sudah ada dengan menciptakan kreasi-kreasi baru seperti non tunai, otomatisasi, meningkatkan pendapatan non tiket, dan lain-lain untuk meningkatkan profit.
3. Existing investment yaitu dengan melakukan investasi pengembangan produk di unit-unit yang sudah ada seperti penambahan wahana baru, pengembangan tema baru
4. Extensification dengan melakukan penetrasi pasar dengan membuka bisnis baru di luar Ancol.

Strategi maupun rencana- rencana ke depan tersebut tidak menutup kemungkinan akan dilakukan secara berkolaborasi dengan pihak-pihak yang relevan dan sifatnya untuk tujuan bisnis yang berkelanjutan. Perusahaan meyakini dengan adanya vaksin dan protokol new normal yang diterapkan secara konsisten, tempat rekreasi apalagi outdoor themepark adalah destinasi yang paling dicari saat pandemi ini berakhir.

IX. PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 No. 11 tanggal 22 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani S.H. di Jakarta, para Penjamin Emisi Obligasi yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan kepada Masyarakat dengan jumlah Pokok Obligasi yang ditawarkan sebesar Rp731.000.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu miliar Rupiah) yang dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*).

Perjanjian tersebut diatas merupakan perjanjian lengkap yang menggantikan semua persetujuan atau perjanjian yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan setelah itu tidak ada lagi Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi tersebut.

Susunan dan jumlah porsi serta persentase dari anggota Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi adalah sebagai berikut:

No.	Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi	Porsi Penjaminan (dalam miliar Rupiah)				Persentase
		Seri A	Seri B	Seri C	Total	
1.	PT Indo Premier Sekuritas	222	108,6	34,4	365	49,9%
2.	PT Mandiri Sekuritas	294	41	31	366	50,1%
	Total	516	149,6	65,4	731	100,0%

Selanjutnya Para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi yang turut dalam Emisi Obligasi ini telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan IX.A.7. Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum Obligasi ini adalah PT Mandiri Sekuritas.

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan Para Penjamin Emisi Obligasi lainnya dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

Metode dalam Penentuan Tingkat Bunga Obligasi

Tingkat Bunga Obligasi ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dengan mempertimbangkan faktor dan parameter, yaitu hasil penawaran awal (*bookbuilding*), kondisi pasar, *benchmark* kepada Obligasi Pemerintah yang disesuaikan dengan waktu jatuh tempo masing-masing seri Obligasi, serta *risk premium* yang disesuaikan dengan pemeringkatan Obligasi.

X. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

Wali Amanat : PT Bank Permata Tbk.

WTC II, Lantai 27
Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31, Jakarta
Telp. (021) 5237788
Faks. (021) 2500708
www.permatabank.com

No. STTD : 02/STTD-WA/PM/1996 tanggal 28 Maret 1996
Pedoman Kerja : Perjanjian Perwaliamanatan dan Undang-Undang Pasar Modal
Tugas Pokok : Mewakili kepentingan Pemegang Obligasi baik di dalam maupun di luar pengadilan mengenai pelaksanaan hak-hak Pemegang Obligasi sesuai dengan syarat-syarat Obligasi dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tidak terdapat hubungan kredit antara Perseroan dan Entitas Anak dengan PT Bank Permata Tbk

Ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat penunjukan No : 002/DIR-PJA/EXT/II/2021 tanggal 12 Januari 2021.

Konsultan Hukum : Makes & Partners Law Firm

Partner: Iwan Setiawan
Menara Batavia, Lantai 7
Jl. K.H. Mansyur Kav. 126, Jakarta 10220
Telp. (021) 574 7181
Faks. (021) 574 7180
www.makeslaw.com

No. STTD : STTD.KH-146/PM.2/2018 tanggal 18 Mei 2018
Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
No. Keanggotaan : 200924
Asosiasi
Pedoman Kerja : Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal

Tugas Pokok : melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum secara independen sesuai dengan norma atau standar profesi dan kode etik konsultan hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Pemeriksaan dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Dari Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri

Ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat penunjukan No. 22/DIR-PJA/EXT/XII/2020 tanggal 10 Desember 2020.

Notaris : **Notaris Aulia Taufani, S.H.**

Menara Sudirman Lantai 17D, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 60 Jakarta Selatan 12190

No. STTD : STTD.N-5/PM.22/2018

Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI)

No. Keanggotaan : 0060219710719

Asosiasi

Pedoman Kerja : Pernyataan Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas Pokok : Tugas pokok Notaris dalam rangka Emisi Obligasi antara lain menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan segala aspek dalam rangka emisi Obligasi antara lain Perjanjian Perwaliamanatan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Pengakuan Utang, serta akta-akta perubahannya dan bertanggung jawab atas sahnyanya akta-akta yang dibuat.

Ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat penunjukan No 003/DIR-PJA/EXT/I/2021 tanggal 12 Januari 2021

Perusahaan Pemeringkat : **PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO)**

Panin Tower Senayan City, lantai 17

Jalan Asia Afrika Lot. 19

Jakarta, 10270

Pedoman Kerja : Kode etik PEFINDO mengacu pada Code of Conduct Fundamentals for Credit Rating Agencies (IPSCP Code) yang diterbitkan oleh International Organization of Securities Commissions ("IOSCO"). Anggota-anggot IOSCO adalah otoritas Pasar Modal lebih dari 100 negara.

Kode etik dan praktek terbaik diadopsi dari Association of Credit Rating Agencies ini Asia ("ACRAA"). ACRAA adalah asosiasi yang didirikan oleh Asian credit rating agencies, dan diawasi oleh Asian Development Bank ("ADB").

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam Penawaran Umum Obligasi ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan afiliasi dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Sesuai ketentuan dalam Peraturan OJK No. 19, PT Bank Permata Tbk. selaku Wali Amanat saat ini dan selama menjadi Wali Amanat Obligasi yang diterbitkan Perseroan:

1. Tidak mempunyai hubungan kredit dengan Perseroan dalam jumlah lebih dari 25% (dua puluh lima per seratus) dari nilai jumlah Obligasi yang diwaliamanati sesuai ketentuan Peraturan OJK No.19.
2. Tidak merangkap sebagai penanggung dan pemberi agunan dalam penerbitan Obligasi sesuai ketentuan Peraturan OJK No.19.
3. Tidak akan menerima dan meminta pelunasan terlebih dahulu atas kewajiban Perseroan kepada Wali Amanat selaku kreditur dalam hal Perseroan mengalami kesulitan keuangan, berdasarkan pertimbangan Wali Amanat sehingga tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada Pemegang Obligasi dengan memperhatikan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat menyatakan bahwa tidak memiliki hubungan kredit dengan Perseroan dalam jumlah lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari nilai Jumlah Obligasi yang diwaliamanati.

XI. KETERANGAN TENTANG WALI AMANAT

Sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 telah ditandatangani Perjanjian Perwaliamanatan antara Perseroan dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat.

Dengan demikian yang berhak sebagai Wali Amanat atau badan yang diberi kepercayaan untuk mewakili kepentingan dan bertindak untuk dan atas nama Pemegang Obligasi dalam rangka Penawaran Umum Obligasi adalah PT Bank Permata Tbk. yang telah terdaftar di Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan No. 02/STTD-WA/PM/1996 tanggal 28 Maret 1996 juncto surat yang dikeluarkan oleh Bapepam dan LK tertanggal 11 Nopember 2002 No. S-2418/PM/2002.

Perseroan dan Wali Amanat tidak memiliki hubungan Afiliasi dan tidak mempunyai hubungan kredit dengan Perseroan melebihi 25% dari jumlah Obligasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 19: sesuai dengan Surat Ref. No. 0007/SK/SS/FI/WB/01/2021 tanggal 21 Januari 2021, perihal: Pernyataan Wali Amanat Mengenai Hubungan Afiliasi dan Hubungan Kredit.

Wali Amanat telah melakukan uji tuntas terhadap Perseroan sesuai dengan Peraturan OJK No. 20, sesuai dengan Surat Ref. No.0008/SK/SS/FI/WB/01/2021 tanggal 21 Januari 2021, perihal: Pernyataan Wali Amanat Mengenai *due dilligence* yang menerangkan bahwa Wali Amanat telah melakukan *due dilligence*.

1. Riwayat Singkat

Permata Bank didirikan berdasarkan Akta Notaris No.228 tanggal 17 Desember 1954, yang dibuat di hadapan Eliza Pondaag, SH, selaku pengganti dari Raden Mas Soerojo, S.H., notaris di Jakarta. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) dengan Penetapan No.J.A.5/2/2 tertanggal 4 Januari 1955, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta dengan No.123 tanggal 15 Januari 1955 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.22 tanggal 18 Maret 1955, Tambahan No.292.

Anggaran Dasar Permata Bank telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir yang telah dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Permata Bank Tbk No.23 tanggal 09 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta.

2. Permodalan

Berdasarkan Surat Keterangan Daftar Pemegang Saham Permata Bank yang dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra selaku Biro Administrasi Efek No.001/DIR-RSR/KOM-BNLI/2021 tanggal 4 Januari 2021 Perihal: Komposisi Kepemilikan Saham per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Saham Kelas	Jumlah Saham	Persentase (%)
Bangkok Bank Public Company Limited	B	27.681.421.384	98,71
Publik	B	334.437.587	1,19
Publik	A	26.880.234	0,10
Total Saham		28.042.739.205	100,00

3. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT PermataBank Tbk No.31 tanggal 18 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,dengan susunan anggota Direksi, Dewan Komisaris dan Dewan Pengawas Syariah Perseroan baru Permata Bank sebagai berikut::

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Chartsiri Sophonpanich
Komisaris	: Chong Toh
Komisaris	: Chalit Tayjasant
Komisaris	: Niramarn Laisathit
Komisaris Independen	: Haryanto Sahari
Komisaris Independen	: Rahmat Waluyanto
Komisaris Independen	: Goei Siau Hong
Komisaris Independen	: Yap Tjay Soen

Direksi

Direktur Utama	: Ridha DM Wirakusumah
Direktur	: Abdy Dharma Salimin
Direktur	: Lea Setianti Kusumawijaya
Direktur	: Darwin Wibowo
Direktur Kepatuhan	: Dhien Tjahajani
Direktur Unit Usaha Syariah	: Herwin Bustaman
Direktur	: Djumariah Tenteram
Direktur	: Dayan Sadikin
Direktur	: Suwatchai Songwanich *

Dewan Pengawas Syariah

Ketua	: H. Muhamad Faiz, MA
Anggota	: Prof. Dr. H. Jaih, S.E, M.H, M.Ag.

*) akan berlaku efektif setelah persetujuan atas uji penilaian kemampuan dan kepatutan oleh OJK

4. Kegiatan Usaha

Permata Bank adalah salah satu bank swasta devisa terkemuka di Indonesia, yang telah merintis dan mempertahankan keberadaannya selama lebih dari 50 tahun. Selaku bank umum, Permata Bank melakukan kegiatan perbankan dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional dengan menyelenggarakan penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat. Penghimpunan dana dilakukan antara lain melalui deposito berjangka, tabungan dan rekening giro; sedangkan penyaluran dana dilakukan dalam bentuk pemberian kredit baik kepada individu maupun kepada debitur lembaga, transaksi antar bank serta penempatan-penempatan pada jenis investasi yang aman dan menguntungkan. Selain itu, Permata Bank juga melakukan pula kegiatan perbankan lainnya seperti: pemberian fasilitas ekspor impor, transfer, inkaso dan perdagangan valuta asing.

Permata Bank melakukan kegiatan usaha sebagai Bank Umum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.19371/U.M.II tanggal 19 Pebruari 1957 juncto Salinan Keputusan Deputi Gubernur Bank Indonesia No.4/162/KEP.DpG/2002 tentang Perubahan Nama PT Bank Bali Tbk Menjadi PT Bank Permata Tbk tanggal 18 Oktober 2002.

Permata Bank melakukan kegiatan usaha sebagai Bank Kustodian berdasarkan Surat Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No.KEP-99/PM/1991 tanggal 22 Oktober 1991 dan Surat Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal No.S-2651/PM/2002 tanggal 17 Desember 2002 serta telah memperoleh sertifikat kesesuaian syariah sebagai Bank Kustodian dan Wali Amanat berdasarkan Sertifikat Dewan Syariah Nasional No.U-277/DSN/MUI/VIII/2008 tanggal 25 Agustus 2008.

Permata Bank memperoleh persetujuan sebagai Sub Registry untuk penatausahaan surat berharga berdasarkan Surat Bank Indonesia No.7/88/DPM tanggal 11 April 2005.

Permata Bank telah melaksanakan dan akan terus mengembangkan produk-produk dan kegiatan perbankan dalam rangka pengembangan fee-based income (pendapatan imbal jasa) terutama melalui pemanfaatan jaringan distribusi elektronik (electronic delivery chanel) secara optimal.

Permata Bank dalam menjalankan usahanya selalu menyesuaikan dengan kebijaksanaan Pemerintah, terutama dalam mobilisasi dana masyarakat dan penyaluran kredit untuk sektor-sektor yang diprioritaskan bagi kelancaran pembangunan.

Di samping itu, Permata Bank juga melakukan penyertaan dalam berbagai usaha, antara lain :

- a. Di bidang Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian pada :
- b. PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI)
- c. Di bidang Modal Ventura pada :
- d. PT Sarana Bali Ventura
- e. Di bidang Komunikasi pada :
- f. PT Aplikanusa Lintasarta
- g. Di bidang Investasi pada :
- h. PT Sarana Bersama Pembiayaan Indonesia
- i. Di bidang pembiayaan konsumen pada :
- j. PT Sahabat Finansial Keluarga

Di dalam pengembangan Pasar Modal selama 4 (empat) tahun terakhir (2017-2020), , Permata Bank ikut berperan aktif, antara lain dengan bertindak sebagai :

- a. Wali Amanat (*Trustee*) pada :
 - Obligasi Berkelanjutan I Mayora Indah Tahap I Tahun 2017
 - Obligasi Berkelanjutan II Bank CIMB Niaga Tahap II Tahun 2017
 - Obligasi Berkelanjutan III Bank BTPN Tahap II Tahun 2017
 - Obligasi Berkelanjutan II Bank CIMB Niaga Tahap III Tahun 2017
 - Obligasi Berkelanjutan II Summarecon Agung Tahap II Tahun 2017
 - Obligasi Berkelanjutan I Mayora Indah Tahap II Tahun 2017
 - Obligasi Berkelanjutan I Mayora Indah Tahap III Tahun 2018
 - Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018
 - Obligasi Berkelanjutan II Bank CIMB Niaga Tahap IV Tahun 2018
 - Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Bank CIMB Niaga Tahap I Tahun 2018
 - Obligasi Subordinasi III Bank CIMB Niaga Tahun 2018
 - Obligasi Berkelanjutan I Bank Mandiri Tahap III Tahun 2018
 - Obligasi I Tridomain Performance Materials Tahun 2018
 - Obligasi Berkelanjutan III Summarecon Agung Tahap I Tahun 2018
 - Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019
 - Obligasi Berkelanjutan I Bank QNB Indonesia Tahap I Tahun 2019
 - Obligasi II Tridomain Performance Materials Tahun 2019
 - Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Bank CIMB Niaga Tahap II Tahun 2019
 - Obligasi Berkelanjutan I Bank QNB Indonesia Tahap II Tahun 2019
 - Obligasi Berkelanjutan III Summarecon Agung Tahap II Tahun 2019
 - Obligasi Berkelanjutan I Bank Mandiri Taspen Tahap I Tahun 2019
 - Obligasi Berkelanjutan III Bank CIMB Niaga Tahap I Tahun 2019
 - Obligasi Subordinasi Berkelanjutan I Bank CIMB Niaga Tahap I Tahun 2019
 - Obligasi I Voksel Electric Tahun 2019
 - Obligasi Berkelanjutan I Sampoerna Agro Tahap I Tahun 2020
 - Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Sampoerna Agro Tahap I Tahun 2020
 - Sukuk Mudharabah Berkelanjutan I Bank CIMB Niaga Tahap III Tahun 2020
 - Obligasi Berkelanjutan II Bank Mandiri Tahap I Tahun 2020
 - Obligasi Berkelanjutan II Protelindo Tahap I Tahun 2020
 - Obligasi Berkelanjutan II Mayora Indah Tahap I Tahun 2020
 - Obligasi Berkelanjutan I Bank QNB Indonesia Tahap III Tahun 2020
- b. Bank Kustodian penyelenggara jasa penitipan Efek
- c. Sub Registry penyelenggara jasa penitipan surat berharga yang diterbitkan Pemerintah

- d. Bank Kustodian produk Reksadana jenis Saham, Pendapatan Tetap, Campuran, Terproteksi dan Penyertaan Terbatas
- e. Pemain aktif pada perdagangan Obligasi di pasar sekunder

5. Tugas Pokok Wali Amanat

Berdasarkan Undang – Undang Pasar Modal Pasar 51, Peraturan OJK No. 20, dan Perjanjian Perwaliamanatan menyatakan bahwa tugas pokok dan tanggung jawab dari Wali Amanat adalah sebagai berikut:

- i. Mewakili kepentingan Pemegang Obligasi baik di dalam maupun di luar pengadilan dalam hal terdapat tindakan hukum yang berkaitan dengan kepentingan Pemegang Obligasi;
- ii. Mengikat diri untuk melaksanakan tugas pokok dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam butir i sejak menandatangani Kontrak atau Perjanjian Perwaliamanatan dengan Perseroan;
- iii. Melaksanakan tugas sebagai Wali Amanat berdasarkan Kontrak atau Perjanjian Perwaliamanatan dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan Kontrak atau Perjanjian Perwaliamanatan;
- iv. Memberikan semua keterangan atau informasi sehubungan dengan pelaksanaan tugas – tugas perwaliamanatan kepada OJK.

6. Penunjukan, Penggantian dan Berakhirnya Tugas Wali Amanat

Berdasarkan Peraturan OJK No. 20, ketentuan mengenai penunjukan, penggantian, dan berakhirnya tugas Wali Amanat yaitu sebagai berikut:

- i. Penunjukan Wali Amanat untuk pertama kalinya dilakukan oleh Perseroan
- ii. Penggantian Wali Amanat dilakukan karena sebab-sebab sebagai berikut:
 - a. Wali Amanat tidak lagi memenuhi ketentuan untuk menjalankan fungsi sebagai Wali Amanat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Izin Usaha Bank sebagai Wali Amanat dicabut;
 - c. pembatalan surat tanda terdaftar atau pembekuan kegiatan usaha Wali Amanat;
 - d. Wali Amanat dibubarkan oleh suatu badan peradilan atau oleh suatu badan resmi lainnya atau dianggap telah bubar berdasarkan ketentuan perundang-undangan;
 - e. Wali Amanat dinyatakan pailit oleh badan peradilan yang berwenang atau dibekukan operasinya dan/atau kegiatan usahanya oleh pihak yang berwenang;
 - f. Wali Amanat tidak dapat melaksanakan kewajibannya;
 - g. Wali Amanat melanggar ketentuan Kontrak Perwaliamanatan dan/atau peraturan perundangan – undangan di bidang Pasar Modal;
 - h. Timbulnya hubungan Afiliasi antara Wali Amanat dengan Perseroan setelah penunjukan Wali Amanat, kecuali hubungan Afiliasi tersebut terjadi karena kepemilikan atau penyertaan modal Pemerintah;
 - i. Timbulnya hubungan kredit yang melampaui jumlah sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 19; atau
 - j. Atas permintaan para pemegang Obligasi atas permintaan Wali Amanat, termasuk juga karena alasan tidak dibayarkannya imbalan jasa Wali Amanat setelah Wali Amanat mengajukan permintaan pembayaran secara tertulis kepada Perseroan, sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, masing-masing dengan jangka waktu 7 (tujuh) Hari Kerja.
- iii. Berakhirnya tugas, kewajiban, dan tanggung jawab Wali Amanat adalah pada saat:
 - a. Obligasi telah dilunasi baik pokok, bunga termasuk denda (jika ada) dan Wali Amanat telah menerima laporan pemenuhan kewajiban Perseroan dari Agen Pembayaran atau Perseroan (jika tidak menggunakan Agen Pembayaran);
 - b. Obligasi telah dikonversi seluruhnya menjadi saham
 - c. Tanggal tertentu yang telah disepakati dalam Kontrak Perwaliamanatan setelah tanggal jatuh tempo pokok Obligasi; atau
 - d. Setelah diangkatnya Wali Amanat baru.

7. Laporan Keuangan Wali Amanat

Tabel berikut ini menerangkan ikhtisar data keuangan penting Permata Bank yang diambil dari laporan keuangan pada tanggal 30 Juni 2020 (unaudited) dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan pendapat wajar:

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2020	2019	2018
ASET			
Kas	1.839.717	2.303.932	2.185.074
Giro pada Bank Indonesia	4.412.819	8.082.615	8.901.492
Giro pada bank-bank lain - bersih	1.572.485	2.190.441	1.472.630
Aset Keuangan Untuk Diperdagangkan	2.677.592	2.484.364	1.744.498
Efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali - bersih	2.717.235	1.534.574	-
Tagihan akseptasi – bersih	908.395	1.693.465	2.753.391
Kredit yang diberikan – bersih	100.237.874	105.082.244	99.209.601
Efek-efek Untuk Tujuan Investasi	20.719.487	16.229.868	14.989.712
Aset tetap - bersih	2.815.927	2.451.459	2.552.305
Aset tidak berwujud – bersih	518.757	516.952	498.426
Aset pajak tangguhan – bersih	1.439.276	1.643.021	2.181.667
Aset lain-lain – bersih	5.431.063	4.811.897	4.553.212
Jumlah Aset	157.961.067	161.451.259	152.892.866
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas segera	2.626.248	345.257	336.640
Simpanan dari nasabah	124.749.028	123.184.575	118.135.189
Simpanan dari bank-bank lain	1.944.209	2.973.682	2.460.671
Liabilitas Keuangan Untuk Diperdagangkan	124.723	82.101	114.705
Utang akseptasi	928.314	1.715.318	2.765.682
Liabilitas Pajak Penghasilan	-	45.791	346
Pinjaman diterima	53	12881	16971
Beban masih harus dibayar	1.136.569	1276122	1125496
Liabilitas lain-lain	914.882	562.970	621.315
Obligasi yang diterbitkan	-	4.733.309	-
Liabilitas imbalan pasca-kerja	45.472	156.067	20.163
Provisi	60.327	56.017	59.465
Utang subordinasi – bersih	1.576.316	2.278.818	4.784.287
Jumlah Liabilitas	134.106.141	137.413.908	130.440.930
EKUITAS			
Modal ditempatkan dan disetor penuh	3.837.985	3.837.985	3.837.985
Tambahan modal disetor- bersih	17.252.901	17.252.901	17.252.901
Modal dibayar dimuka	-	-	-
Cadangan nilai wajar (aset keuangan tersedia untuk dijual) – bersih	165.970	71.329	(87.215)
Bagian atas pendapatan komprehensif lain dari entitas asisoasi	2.002	-	-
Cadangan dividen yang belum diambil pemegang saham	-	-	-
Cadangan revaluasi aset tetap	1.853.060	1.853.060	1.853.060
Saldo laba	742.998	1.022.066	(404.805)
Kepentingan non-pengendali	10	10	10
Jumlah Ekuitas	23.854.926	24.037.351	22.451.936
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	157.961.067	161.451.259	152.892.866

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam jutaan Rupiah, kecuali data saham)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2020	2019	2018
Pendapatan bunga	4.978.714	10.114.747	9.419.839
Pendapatan syariah	762.123	1.627.316	1.661.113
Beban bunga	(2.384.448)	(5.372.123)	(5.026.890)
Beban syariah	(325.146)	(648.972)	(653.877)
Pendapatan bunga & syariah - bersih	3.031.0243	5.720.968	5.400.185
Pendapatan provisi dan komisi	520.905	1.118.522	1.130.316
Beban provisi & komisi – bersih	-	-	-
Pendapatan transaksi perdagangan - bersih	382.391	575.766	286.182
Keuntungan penjualan efek-efek untuk tujuan investasi	51.397	185.060	17.566
Bagian atas laba bersih dari entitas asosiasi	-	-	87.333
Pendapatan operasional lainnya	141.771	234.157	439.899
Jumlah pendapatan operasional	4.127.707	7.834.473	7.361.481
Kerugian penurunan nilai aset keuangan	(1.064.383)	(1.086.106)	(1.676.421)
Beban operasional lainnya umum & administrasi	(836.936)	(1.884.001)	(1.742.024)
Gaji & tunjangan pengurus & karyawan	(1.315.429)	(2.501.423)	(2.380.462)
Lain-lain	(158.275)	(352.208)	(343.347)
Jumlah beban operasional lainnya	(2.310.640)	(4.737.632)	(4.465.833)
Jumlah beban operasional	(3.377.318)	(5.823.738)	(6.142.254)
Laba sebelum pajak penghasilan	750.389	2.010.735	1.219.227
Beban pajak penghasilan			
- Kini	-	-	(2.939)
- Tangguhan	(383.911)	(510.315)	(315.036)
Laba bersih	366.478	1.500.420	901.252
Pendapatan komprehensif lain, setelah pajak penghasilan	71.686	84.995	40.070
Jumlah laba Komprehensif	438.164	1.585.415	941.322
Laba bersih yang dapat diatribusikan	366.478	1.500.420	901.252
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan	438.164	1.585.415	941.322
Laba bersih per saham dasar	13	54	32

Alamat Bank Permata adalah sebagai berikut:

PT Bank Permata Tbk
WTC II Lantai 27
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 29 - 31
Jakarta 12920 Indonesia
Telepon: (021) 523 7788, Faksimili: (021) 250 0708
www.permatabank.com
Up. Head, Securities Services

Untuk Layanan Pengaduan Nasabah:
Permata Bank Tower III, Lantai 14
Jalan Mohammad Husni Thamrin Blok B1/1
Bintaro Sektor VII, Pondok Aren
Tangerang 15224
Telepon: (62-21) 7459744
Up. Securities & Agency Operation
Email: CustodyCS@permatabank.co.id

XII. TATA CARA PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Sehubungan dengan anjuran Pemerintah, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial dan menjaga jarak aman (*social distancing*), maka Perseroan dan Penjamin Emisi Obligasi menetapkan langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian Obligasi Perseroan selama masa Penawaran Umum sebagai berikut:

1. PEMESAN YANG BERHAK

Perorangan Warga Negara Indonesia dan perorangan Warga Negara Asing dimanapun mereka bertempat tinggal, serta badan usaha atau lembaga Indonesia ataupun asing dimanapun mereka berkedudukan yang berhak membeli Obligasi sesuai dengan ketentuan-ketentuan yurisdiksi setempat.

2. PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Pemesanan pembelian Obligasi dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi ("FPPO") asli yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi yang dapat diperoleh melalui email terlebih dahulu sesuai ketentuan Pengajuan Pemesanan Pembelian Obligasi. Setelah FPPO ditandatangani oleh Pemesan, *scan* FPPO tersebut wajib disampaikan kembali yang dapat melalui email terlebih dahulu dan aslinya dikirimkan melalui jasa kurir kepada Penjamin Emisi Obligasi sebagaimana tercantum dalam Bab XI Informasi Tambahan ini, dan pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian Obligasi yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani.

Pemesanan Pembelian Obligasi dan penyampaian FPPO kepada Penjamin Emisi Obligasi dapat dilakukan dari jarak jauh, melalui email dan mesin faksimili Penjamin Emisi Obligasi, sebagaimana tercantum pada Bab XII Informasi Tambahan ini.

3. JUMLAH MINIMUM PEMESANAN

Pemesanan pembelian Obligasi dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yaitu sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

4. SATUAN PEMINDAHBUKUAN

Satuan Pemindahbukuan Obligasi adalah sebesar Rp1,- (satu Rupiah) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

5. MASA PENAWARAN UMUM

Masa Penawaran Umum dimulai tanggal 5 Februari 2021 pukul 09.00 WIB dan ditutup pada tanggal 5 Februari 2021 pukul 16.00 WIB.

6. TEMPAT PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Sebelum Masa Penawaran Umum ditutup, pemesan Obligasi harus melakukan pemesanan pembelian Obligasi selama jam kerja dengan mengajukan FPPO kepada Penjamin Emisi Obligasi yang ditunjuk, pada tempat dimana FPPO diperoleh, baik dalam bentuk *hardcopy* maupun dalam bentuk *softcopy* yang disampaikan melalui email.

Penjamin Emisi Obligasi dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian obligasi apabila FPPO tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian obligasi termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian obligasinya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN OBLIGASI

Para Penjamin Emisi Obligasi yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Obligasi akan menyerahkan kembali satu tembusan dari FPPO yang telah ditandatangani, baik secara *hardcopy* maupun *softcopy* melalui email, sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi. Bukti tanda terima pemesanan pembelian Obligasi tersebut bukan merupakan jaminan dipenuhinya pesanan.

8. PENJATAHAN OBLIGASI

Apabila jumlah keseluruhan Obligasi yang dipesan melebihi jumlah Obligasi yang ditawarkan, maka penjatahan akan ditentukan oleh kebijaksanaan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi sesuai dengan porsi penjaminannya masing-masing dengan persetujuan dan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, dengan memperhatikan ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dan Peraturan No. IX.A.7. Tanggal Penjatahan adalah tanggal 8 Februari 2021.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Obligasi dan terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan pemesanan Obligasi melalui lebih dari 1 (satu) formulir pemesanan pada Penawaran Umum ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan Obligasi yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi akan menyampaikan Laporan Hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah tanggal penjatahan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2 dan POJK No. 36/2014.

Manajer Penjatahan, dalam hal ini adalah PT Mandiri Sekuritas, akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12 dan Peraturan No. IX.A.7, paling lambat 30 hari setelah berakhirnya Penawaran Umum.

9. PEMBAYARAN PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Setelah menerima pemberitahuan hasil penjatahan Obligasi, pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai atau dengan bilyet giro atau cek yang ditujukan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi yang bersangkutan atau kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi:

PT Indo Premier Sekuritas	PT Mandiri Sekuritas
Bank Permata	Bank Mandiri
Cabang Sudirman Jakarta	Cabang Jakarta Sudirman
No. Rekening: 0701254783	No. Rekening: 1020005566028
Atas Nama: PT Indo Premier Sekuritas	Atas Nama: PT Mandiri Sekuritas

Jika pembayaran dilakukan dengan cek atau bilyet giro, maka cek atau bilyet giro yang bersangkutan harus dapat diuangkan atau ditunaikan dengan segera selambat-lambatnya tanggal 9 Februari 2021 pukul 10.00 WIB (*in good funds*) pada rekening tersebut diatas. Semua biaya yang berkaitan dengan proses pembayaran merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

10. DISTRIBUSI OBLIGASI SECARA ELEKTRONIK

Distribusi Obligasi secara elektronik akan dilakukan pada tanggal 10 Februari 2021, Perseroan wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo Obligasi untuk diserahkan kepada KSEI dan memberi instruksi kepada KSEI untuk mengkreditkan Obligasi pada Rekening Efek Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi di KSEI. Dengan telah dilaksanakannya instruksi tersebut, maka pendistribusian Obligasi semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dan KSEI.

Segera setelah Obligasi diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi memberi instruksi kepada KSEI untuk mendistribusikan Obligasi ke dalam Rekening Efek dari Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi sesuai dengan bagian penjaminan masing-masing. Dengan telah dilaksanakannya pendistribusian Obligasi kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, maka tanggung jawab pendistribusian Obligasi semata-mata menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi yang bersangkutan.

11. MASA BERLAKUNYA DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN PENJAMINAN EMISI OBLIGASI

Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dapat diakhiri setiap waktu sebelum tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif dengan cara menyampaikan pemberitahuan tertulis untuk mengakhiri Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi kepada Perseroan, apabila Perseroan lalai untuk memenuhi syarat-syarat, termasuk pernyataan dan jaminan Perseroan dan ketentuan-ketentuan dari Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi yang dapat berdampak negatif terhadap Penawaran Umum dan kelalaian itu tidak diperbaiki dalam jangka waktu yang layak sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan tertulis mengenai kelalaian yang dinyatakan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi.

Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dapat diakhiri sebelum tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif dengan cara pemberitahuan tertulis oleh Perseroan mengenai niatnya untuk mengakhiri Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi, apabila Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian dan kelalaian ini tidak diperbaiki oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi dalam jangka waktu yang layak ditentukan dalam pemberitahuan tertulis mengenai kelalaian tersebut oleh Perseroan atau apabila karena sebab apapun juga Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi tidak dapat melaksanakan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.

Pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi karena sebab apapun juga, berlaku tanpa diperlukan keputusan suatu badan peradilan dan pihak-pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi dengan ini melepaskan ketentuan dalam Pasal 1266 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang diperlukan keputusan badan peradilan untuk pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi.

Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi karena sebab apapun juga, para pihak berkewajiban untuk segera (terlebih dahulu) memberitahukan secara tertulis kepada OJK.

12. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM

Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum, dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - i. Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) hari bursa berturut-turut;
 - ii. Bencana alam, perang, huru hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - iii. Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan Formulir sebagaimana ditentukan dalam Peraturan No. IX.A.2.
- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - i. mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;

- ii. menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
- iii. menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud

13. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN OBLIGASI

Dalam hal suatu pemesanan Efek ditolak sebagian atau seluruhnya, jika pesanan Obligasi sudah dibayar maka uang pemesanan harus dikembalikan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi kepada para pemesan, paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sesudah Tanggal Penjatahan.

Jika terjadi keterlambatan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut wajib membayar kepada para pemesan untuk tiap hari keterlambatan denda sebesar 5% (lima persen) per tahun di atas tingkat Bunga Obligasi per tahun dihitung secara harian (berdasarkan jumlah Hari Kalender yang telah lewat sampai dengan pelaksanaan pembayaran seluruh jumlah yang seharusnya dibayar ditambah denda), dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan, maka Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi.

Jika pencatatan saham di Bursa Efek tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi, Penawaran atas Efek batal demi hukum dan pembayaran pesanan Efek dimaksud, wajib dikembalikan kepada pemesan oleh Perseroan yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan pembatalan Penawaran Umum.

Jika terjadi penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, sesuai ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, penyelesaian yang akan dilakukan Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi sebagai berikut:

- a. Uang pembayaran pemesanan Obligasi telah diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Perseroan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Perseroan yang telah menerima uang pemesanan wajib mengembalikan uang pemesanan kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum;
- b. Jika terjadi keterlambatan maka pihak yang menyebabkan keterlambatan yaitu Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi atau Perseroan wajib membayar kepada para pemesan denda untuk keterlambatan sebesar 1% (satu persen) di atas tingkat Bunga Obligasi dan Bunga Obligasi per tahun yang diperhitungkan secara proporsional untuk tiap hari keterlambatan, dengan ketentuan denda tersebut di atas dihitung dengan memakai dasar perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender dan dikenakan sejak hari ke-3 (ke-tiga) setelah berakhirnya Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang dihitung secara harian;
- c. Cara pembayaran uang pengembalian pemesanan Obligasi dapat dilakukan secara tunai atau transfer. Apabila uang pengembalian pemesanan Obligasi yang sudah disediakan secara tunai, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum tersebut atau berakhirnya Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, maka Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi tidak diwajibkan membayar bunga dan/atau denda kepada para pemesan Obligasi.

14. LAIN-LAIN

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian Obligasi secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

15. AGEN PEMBAYARAN

Agen Pembayaran adalah PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI"). berkedudukan di Jakarta yang telah ditunjuk sesuai dengan Perjanjian Agen Pembayaran, dimana KSEI berkewajiban membantu melaksanakan pembayaran jumlah pokok dan Bunga Obligasi kepada Pemegang Obligasi untuk dan atas nama Perseroan setelah Agen Pembayaran menerima dana tersebut dari Perseroan dengan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian antara Perseroan dan KSEI.

Alamat Agen Pembayaran adalah sebagai berikut:

PT Kustodian Sentral Efek Indonesia
Gedung Bursa Efek Indonesia, Tower I, Lantai 5
Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 52-53
Jakarta 12190
Telepon: (021) 5299 1099
Faksimili: (021) 5299 1199

XIII. PENYEBARLUASAN INFORMASI TAMBAHAN DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN OBLIGASI

Informasi Tambahan dan Formulir Pemesanan Pembelian Obligasi Obligasi dapat diperoleh melalui email kepada Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi di bawah ini pada masa Penawaran Umum, yaitu tanggal 5 Februari 2021 jam 09.00 – 16.00 sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI

PT Indo Premier Sekuritas

Gedung Pacific Century Place, Lantai 16
Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53
Jakarta 12190
Tel. 021 50887168
Fax. 021 50887167
Email : fixed.income@ipc.co.id

PT Mandiri Sekuritas

Menara Mandiri I
Lantai 24-25
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55
Jakarta 12190
Tel. 021 526 3445
Fax. 021 527 5701
Email : divisi-FI@mandirisek.co.id

Halaman ini sengaja dikosongkan

XIV. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Berikut ini adalah salinan Pendapat dari Segi Hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Obligasi melalui Informasi Tambahan ini, yang telah disusun oleh Konsultan Hukum Makes & Partners Law Firm.

Halaman ini sengaja dikosongkan

No. Ref.: 0055/LO/MP/IS/AH/IK/YI/sp/01/2021

Jakarta, 25 Januari 2021

Kepada:

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.

Gedung Ecovention

Jl. Lodan Timur No. 7

Ancol, Jakarta Utara

U.p.: Yth. Direksi

Hal: Pendapat Segi Hukum Atas PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Sehubungan Dengan Rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum dari Makes & Partners Law Firm (selanjutnya disebut sebagai "**Makes**") yang berkantor di Menara Batavia Lantai 7, Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta 10220, yang teman serikatnya telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dalam hal ini diwakili oleh Iwan Setiawan, S.H. dengan nomor pendaftaran STTD.KH-145/PM.2/2018, telah ditunjuk dan diminta oleh **PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Utara (selanjutnya disebut sebagai "**Perseroan**"), dengan surat Perseroan No. 22/DIR-PJA/EXT/XII/2020, tanggal 10 Desember 2020 perihal Penunjukan Selaku Konsultan Hukum untuk melaksanakan pekerjaan Jasa Konsultan Hukum, termasuk untuk memberikan pendapat segi hukum (selanjutnya disebut "**Pendapat Segi Hukum**") sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran dan penjualan kepada masyarakat dengan cara penawaran umum sebesar-besarnya Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun Rupiah) ("**Penawaran Umum Berkelanjutan II Perseroan**").

Sehubungan dengan Penawaran Umum Berkelanjutan II Perseroan, Perseroan telah menawarkan dan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 dengan jumlah pokok sebesar Rp269.000.000.000,00 (dua ratus enam puluh sembilan miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,85% (tujuh koma delapan lima persen) dan dengan jangka waktu 370 (tiga ratus tujuh puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal emisi.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Berkelanjutan II Perseroan tersebut, pada tahap kedua ini, Perseroan berencana untuk menawarkan dan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 dengan jumlah pokok sebesar Rp731.000.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu miliar Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Seri A : Jumlah Pokok Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah Rp516.000.000.000- (lima ratus enam belas miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 7,25% (tujuh koma dua lima persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Hari Kalender terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar

- 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri A pada saat jatuh tempo Obligasi Seri A.
- Seri B : Jumlah Pokok Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah Rp149.600.000.000,- (seratus empat puluh sembilan miliar enam ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 8,90% (delapan koma sembilan nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri B pada saat jatuh tempo Obligasi Seri B.
- Seri C : Jumlah Pokok Obligasi Seri C yang ditawarkan adalah Rp65.400.000.000,- (enam puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap Obligasi sebesar 9,60% (sembilan koma enam nol persen) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri C adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Emisi. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Obligasi Seri C pada saat jatuh tempo Obligasi Seri C;

(selanjutnya disebut “**Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II**”, dan penawaran umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 selanjutnya disebut “**Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021**”), yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi yang tercantum dalam Akta No. 11, tanggal 22 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan (“**Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II**”), yang ditandatangani oleh dan antara Perseroan dan PT Mandiri Sekuritas dan PT Indo Premier Sekuritas (selanjutnya disebut “**Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II**”).

Berdasarkan Informasi Tambahan Penawaran Umum Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 (“**Informasi Tambahan**”) dan Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II serta sebagaimana diperkuat dengan pernyataan tertulis Direksi Perseroan tanggal 25 Januari 2021 (“**Pernyataan Perseroan**”), Penawaran Umum Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 akan dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*) oleh para penjamin emisi obligasi yang nama-namanya dan bagian penjaminannya dicantumkan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II. Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II akan dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”).

Berdasarkan Informasi Tambahan, seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp400.000.000.000,- untuk pelunasan Obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2021 (“**Rencana Penggunaan Dana I**”), dengan sebagai berikut:

Obligasi	Nilai Nominal	Tingkat Bunga Tetap per Tahun	Jatuh Tempo	Cicilan Pokok Obligasi
Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 Seri B	Rp50.000.000.000,-	8,2%	29 September 2021	Pembayaran penuh pada saat jatuh tempo
Obligasi	Rp350.000.000.000,-	7,6%	18 Mei 2021	Pembayaran penuh

Berkelanjutan I Jaya
Ancol Tahap II
Tahun 2018 Seri B

pada saat jatuh
tempo

Rencana Penggunaan Dana I bukan merupakan suatu transaksi afiliasi maupun suatu transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK 42/2020**”) dan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama (“**POJK 17/2020**”) dan karenanya Perseroan tidak diwajibkan untuk tunduk pada POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

2. Sebesar Rp211.000.000.000,- untuk pelunasan sebagian hutang di PT Bank DKI sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 28 tanggal tanggal 22 September 2016, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Perubahan IV (Keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka No. 37, tanggal 20 Mei 2020 (“**Rencana Penggunaan Dana II**”), dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sesuai dengan Nomor Surat Permohonan 042/DIR-PJA/EXT/III/2020 dan Nomor Surat Promes 043/DIRPJA/EXT/III/2020:

Keterangan Fasilitas	Fasilitas Kredit dari Bank DKI sesuai dengan Perjanjian KMK
Nilai Fasilitas	Rp600.000.000.000,-
Sisa Pokok Terutang per 31 Des 2020	Rp150.000.000.000,-
Jangka Waktu	s.d. 1 April 2021
Suku Bunga	7,75% p.a
Tujuan Penggunaan	Pembiayaan Operasional PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
Nomor Surat Permohonan	042/DIR-PJA/EXT/III/2020
Nomor Surat Promes	043/DIR-PJA/EXT/III/2020
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi
Jumlah Pokok yang Dilunasi	Rp150.000.000.000,-
Saldo Pokok Terutang setelah Pelunasan	-

- b. Sesuai dengan Nomor Surat Permohonan 11/DIR-PJA/EXT/VI/2020 dan Nomor Surat Promes 12/DIRPJA/EXT/VI/2020:

Keterangan Fasilitas	Fasilitas Kredit dari Bank DKI sesuai dengan Perjanjian KMK
Nilai Fasilitas	Rp600.000.000.000,-
Sisa Pokok Terutang per 31 Des 2020	Rp300.000.000.000,-
Jangka Waktu	s.d. 25 Juni 2021
Suku Bunga	7,85% p.a
Tujuan Penggunaan	Pembiayaan Operasional PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk
Nomor Surat Permohonan	11/DIR-PJA/EXT/VI/2020
Nomor Surat Promes	12/DIR-PJA/EXT/VI/2020
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi
Jumlah Pokok yang Dilunasi	Rp61.000.000.000,-
Saldo Pokok Terutang setelah Pelunasan Sebagian	Rp239.000.000.000,-

Rencana Penggunaan Dana II bukan merupakan suatu transaksi afiliasi maupun suatu transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 dan POJK 17/2020 dan karenanya Perseroan tidak diwajibkan untuk tunduk pada POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

3. Sisanya untuk penyertaan modal di anak usaha yakni PT Taman Impian Jaya Ancol untuk pengembangan kawasan rekreasi dan fasilitasnya ("**Rencana Penggunaan Dana III**"), dengan keterangan sebagai berikut:

Nama Anak Usaha	PT Taman Impian Jaya Ancol
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi
Kegiatan Usaha	<ul style="list-style-type: none"> • Penyewaan lahan yang telah dilengkapi dengan prasarana sebagai tempat untuk menyelenggarakan usaha pariwisata dan penyewaan fasilitas pendukung lainnya; • Penyediaan bangunan-bangunan untuk menunjang kegiatan usaha pariwisata di dalam kawasan wisata; dan • Menyelenggarakan usaha pariwisata lain dalam kawasan pariwisata.
Latar Belakang Penyertaan Modal	Pengembangan kawasan rekreasi dan fasilitas pendukung
Nilai	Rp120.000.000.000,-

Rencana Penggunaan Dana III merupakan suatu transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, namun berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf b angka 1 dan Pasal 6 ayat (2) POJK 42/2020, Perseroan hanya diwajibkan untuk melakukan pelaporan kepada OJK pada akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah pelaksanaan Rencana Penggunaan Dana III. Lebih lanjut, Rencana Penggunaan Dana III tersebut tidak merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dikarenakan tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan dan karenanya Perseroan tidak wajib tunduk pada ketentuan – ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam POJK 17/2020.

Dalam hal dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 tidak mencukupi, maka sisa pokok fasilitas kredit, bunga dan nilai penyertaan modal akan dipenuhi dengan menggunakan internal kas Perseroan dan/atau pinjaman pihak ketiga yang akan diambil oleh Perseroan di kemudian hari.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK 30/2015**").

Sesuai dengan POJK 30/2015, Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana tersebut dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 yang disampaikan kepada OJK wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 telah direalisasikan. Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal

15 (lima belas) di bulan berikutnya setelah tanggal laporan.

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 tidak dijamin dengan jaminan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari yang menjadi jaminan bagi pemegang Obligasi Berkelanjutan II Perseroan Tahap II Tahun 2021 sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak-hak pemegang Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I adalah *pari passu* dengan hak-hak kreditur Perseroan lainnya, baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari, kecuali hak-hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan harta kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

Untuk memberikan Pendapat Segi Hukum, Makes telah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen yang Makes terima dalam rangka pelaksanaan uji tuntas aspek hukum yang Makes lakukan terhadap Perseroan dalam kerangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 yang ringkasan eksekutifnya diungkapkan dalam laporan uji tuntas atas aspek hukum sebagaimana tercantum dalam: (i) surat Makes No. Ref. 0120/LHUTAH/IS/IK/sp/05/19 tanggal 7 Mei 2019 perihal Laporan Uji Tuntas Atas PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Sehubungan Dengan Rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 ; dan (ii) surat Makes No. Ref. 0054/LHUTAH/MP/IS/AH/IK/YI/sp/01/21 tanggal 25 Januari 2021 perihal Laporan Uji Tuntas Atas PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Sehubungan Dengan Rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 (laporan uji tuntas beserta lampirannya sebagaimana ternyata dalam butir (i) dan (ii) tersebut di atas secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Hasil Uji Tuntas Aspek Hukum**" atau "**LHUTAH**").

Sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 ini, Makes telah menyiapkan LHUTAH PUB Tahap II yang ditujukan kepada Perseroan dan ditembuskan kepada OJK.

A. Dasar dan Ruang Lingkup Pendapat Segi Hukum

Dasar dan ruang lingkup Pendapat Segi Hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Pendapat Segi Hukum ini diberikan berdasarkan LHUTAH yang Makes lakukan terhadap Perseroan serta merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari LHUTAH yang memuat penjelasan rinci atas hal-hal yang termuat dalam Pendapat Segi Hukum ini.
2. Pendapat Segi Hukum ini semata-mata meliputi aspek hukum berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia dan karenanya tidak meliputi aspek-aspek lain yang mungkin secara implisit termasuk di dalamnya.
3. Makes tidak melakukan pemeriksaan hukum investigatif atas suatu fakta-fakta penting ataupun keadaan-keadaan yang dirujuk dalam Pendapat Segi Hukum ini.
4. Pendapat Segi Hukum ini diberikan dengan mengingat dan berdasarkan pada asumsi-asumsi, kualifikasi-kualifikasi serta observasi-observasi sebagaimana tercantum dalam huruf C Pendapat Segi Hukum ini.

5. Kecuali ditentukan lain secara tegas dalam Pendapat Segi Hukum ini, Pendapat Segi Hukum ini diberikan meliputi keadaan-keadaan Perseroan sejak tanggal 14 Juni 2019, yaitu dilakukannya Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 ("**Tanggal Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019**") sampai dengan tanggal Pendapat Segi Hukum ini ("**Tanggal Pemeriksaan**"), dengan memperhatikan (i) konfirmasi dari Perseroan sebagaimana disampaikan melalui email Perseroan kepada kami tanggal 15 Desember 2020 ("**Konfirmasi Perseroan**"); dan (ii) bahwa tanggal laporan keuangan Perseroan yang digunakan dalam rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 adalah tanggal 31 Oktober 2020.
6. Pendapat Segi Hukum ini sama sekali tidak dapat digunakan untuk menilai: (i) kewajaran komersial dan finansial atas suatu transaksi, termasuk tetapi tidak terbatas pada transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan atau harta kekayaannya yang terkait, (ii) aspek komersial dan finansial terkait rencana dan pelaksanaan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021, (iii) aspek risiko yang dapat diderita oleh pemegang Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus, dan (iv) harga penawaran Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 dalam Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021.
7. Pendapat Segi Hukum ini diberikan berdasarkan dan dengan mengingat peraturan perundangan dan ketentuan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
8. Pada Tanggal Pemeriksaan, tidak terdapat kesepakatan-kesepakatan lain (baik lisan maupun tertulis) diantara para pihak dalam dokumen-dokumen yang kami periksa, yang dapat mengubah, menambah, mengakhiri, membatalkan, mencabut, mengalihkan dan/atau menggantikan sebagian atau seluruh hal-hal yang diatur dalam dokumen-dokumen yang kami periksa.
9. Pendapat Segi Hukum ini diberikan dalam kerangka hukum Republik Indonesia yaitu pemeriksaan dilakukan terhadap perjanjian dan dokumen yang tunduk pada hukum Indonesia dan ketentuan peraturan perundangan di Indonesia, dan oleh karenanya sama sekali tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi lain.
10. Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, terhitung sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya beralih dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam-LK**") ke OJK. Untuk memudahkan, rujukan pada



peraturan yang diterbitkan oleh Bapepam-LK dalam Pendapat Segi Hukum ini sebelum peralihan tersebut di atas tetap menggunakan nama Bapepam-LK.

B. Pendapat Segi Hukum

Berdasarkan LHUTAH yang Makes siapkan dalam kerangka peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, khususnya peraturan perundangan di bidang pasar modal berkenaan dengan rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 dan dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana tercantum dalam huruf A dan huruf C Pendapat Segi Hukum ini, Makes memberikan Pendapat Segi Hukum sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta Utara dan didirikan secara sah berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 33, tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No. 98, tanggal 22 Agustus 1992, dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 34, tanggal 8 September 1992, yang keduanya dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7514.HT.01.01.TH.92, tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Oktober 1992 di bawah No. 550/Leg/1992 serta diumumkan dalam Tambahan No. 6071, Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 November 1992.
2. Pada Tanggal Pemeriksaan, Anggaran Dasar Perseroan (sebagaimana didefinisikan di bawah) yang berlaku adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 90 tanggal 24 Agustus 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta mana telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0389494 tanggal 22 September 2020 dan telah dicatat dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-0158739.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 22 September 2020 ("**Akta No. 90/2020**" atau "**Anggaran Dasar Perseroan**").

Anggaran Dasar Perseroan secara substansial telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**") dan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.

Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum ini, perubahan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana diuraikan di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk ketentuan peraturan di bidang pasar modal.



3. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 90/2020, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang konstruksi (termasuk real estat dan aktivitas penunjang angkutan) dan jasa (aktivitas profesional, ilmiah dan teknis).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- i. Konstruksi (termasuk real estat):
- Konstruksi gedung tempat tinggal;
 - Konstruksi gedung perkantoran;
 - Konstruksi gedung industri;
 - Konstruksi gedung perbelanjaan;
 - Konstruksi gedung kesehatan;
 - Konstruksi gedung pendidikan;
 - Konstruksi gedung penginapan;
 - Konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga;
 - Konstruksi gedung lainnya;
 - Pemasangan bangunan prafabrikasi untuk gedung;
 - Konstruksi jalan raya;
 - Konstruksi jembatan dan jalan layang;
 - Konstruksi landasan pacu pesawat terbang;
 - Konstruksi terowongan;
 - Pemasangan bangunan fabrikasi untuk konstruksi jalan dan jalan rel;
 - Konstruksi bangunan pengolahan, penyaluran dan penampungan air minum, air limbah dan drainase;
 - Pemasangan bangunan prafabrikasi untuk konstruksi jaringan saluran irigasi, komunikasi dan limbah;
 - Konstruksi bangunan prasarana sumber daya air;
 - Konstruksi bangunan pelabuhan bukan perikanan (termasuk dermaga marina);
 - Konstruksi bangunan pelabuhan perikanan;
 - Konstruksi bangunan pengolahan dan penampungan minyak dan gas;
 - Pengerukan;
 - Konstruksi bangunan sipil lainnya yang tidak diklasifikasikan lain;
 - Pemasangan bangunan prafabrikasi untuk konstruksi bangunan sipil lainnya;
 - Pembongkaran;
 - Penyiapan lahan;
 - Instalasi listrik;
 - Instalasi telekomunikasi;
 - Instalasi navigasi laut dan sungai;
 - Instalasi sinyal dan telekomunikasi kereta api;
 - Instalasi sinyal dan rambu-rambu jalan raya;
 - Instalasi elektronika;
 - Instalasi saluran air (plumbing);
 - Instalasi pemanas dan geotermal;
 - Instalasi minyak dan gas;

- Instalasi pendingin dan ventilasi udara;
 - Instalasi mekanikal;
 - Instalasi meteorologi, klimatologi dan geofisika;
 - Pengerjaan pemasangan kaca dan aluminium;
 - Pengerjaan lantai, dinding, peralatan saniter dan plafon;
 - Pengecatan;
 - Dekorasi interior;
 - Dekorasi eksterior;
 - Penyelesaian konstruksi bangunan lainnya;
 - Pemasangan pondasi dan tiang pancang;
 - Pemasangan perancah (steiger);
 - Pemasangan atap/roof covering;
 - Pemasangan kerangka baja;
 - Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (termasuk aktivitas pelayanan kepelabuhan laut);
- ii. Jasa (aktivitas profesional, ilmiah dan teknis):
- Aktivitas konsultasi manajemen lainnya;
 - Aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berhubungan dengan itu;
 - Aktivitas profesional, ilmiah dan teknis yang tidak diklasifikasi lain.

Untuk mencapai maksud dan tujuan serta untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang yang terkait dengan kegiatan usaha utama Perseroan sebagai berikut:

- i. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan:
- pemborongan bidang telekomunikasi;
- ii. Menjalankan usaha di bidang jasa:
- konsultasi bidang bisnis, manajemen dan administrasi meliputi usaha pemberian konsultasi, saran dan bantuan operasional, perencanaan, pengawasan, evaluasi dan strategi pengembangan bisnis dan investasi, analisa dan studi kelayakan jasa usaha lain serta kegiatan usaha terkait.

Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami termasuk atas Surat Pernyataan Perseroan tanggal 25 Januari 2021 ("**Pernyataan Perseroan**"), kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan telah sesuai dengan ruang lingkup kegiatan usaha yang dapat dijalankan oleh Perseroan sebagaimana disebutkan dalam maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dan Izin-Izin Material (sebagaimana didefinisikan dalam Bagian III (Kualifikasi) huruf d Pendapat Segi Hukum ini) sebagaimana tercantum dalam LHUTAH.

Redaksional maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sebagaimana ternyata dalam Pasal 3 Akta No. 90/2020 telah sesuai dengan dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik No. 19 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik No. 95 Tahun 2015 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("**Peraturan Kepala BPS No. 19/2017**"). Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, diketahui bahwa pada tanggal 24 September 2020



telah diberlakukan KBLI 2020 berdasarkan Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia yang telah menggantikan Peraturan Kepala BPS No. 19/2017 (“KBLI 2020”), dimana pengungkapan maksud dan tujuan usaha Perseroan juga telah sesuai dengan KBLI 2020 tersebut.

4. Berdasarkan Akta No. 90/2020, struktur permodalan Perseroan pada Tanggal Pemeriksaan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp1.440.000.000.000,00 (satu triliun empat ratus empat puluh miliar Rupiah), terbagi atas 1 (satu) saham seri A dengan nilai nominal sebesar Rp500,00 (lima ratus Rupiah), 1 (satu) saham seri B dengan nilai nominal sebesar Rp500,00 (lima ratus Rupiah) dan 5.759.999.996 (lima miliar tujuh ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh enam) saham seri C dengan nilai nominal sebesar Rp250,00 (dua ratus lima puluh Rupiah);
Modal Ditempatkan	:	Rp400.000.000.000,00 (empat ratus miliar Rupiah) terbagi atas 1 (satu) saham seri A, 1 (satu) saham seri B dengan nilai nominal sebesar Rp500,00 (lima ratus Rupiah) dan 1.599.999.996 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh enam) saham seri C; dan
Modal Disetor	:	Rp400.000.000.000,00 (empat ratus miliar Rupiah) atau 100% (seratus persen) dari modal yang telah ditempatkan dalam Perseroan

5. Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 yang disiapkan oleh PT Adimitra Transferindo selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, susunan pemegang saham Perseroan dengan jumlah kepemilikan di atas 5% (lima persen) berdasarkan struktur permodalan sebagaimana disebutkan dalam Angka 4 di atas, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500,- per saham untuk Saham Seri A dan B dan Rp250,- per saham untuk Saham Seri C		
	Saham	Rupiah	(%)
	Modal Dasar		
Saham Seri A	1	500	0,00%
Saham Seri B	1	500	0,00%
Saham Seri C	5.759.999.996	1.439.999.999.000	100,00%
Jumlah Modal Dasar	5.759.999.998	1.440.000.000.000	100,00%
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Saham Seri A			
Pemprov DKI Jakarta	1	500	0,0000001%
Jumlah Saham Seri A	1	500	0,0000001%
Saham Seri B			
PT Pembangunan Jaya	1	500	0,0000001%
Jumlah Saham Seri B	1	500	0,0000001%
Saham Seri C			
Pemprov DKI Jakarta	1.151.999.998	287,999,999,500	71,9999999%
PT Pembangunan Jaya	288.099.998	72,024,999,500	18,0062499%

[Handwritten signature]

Masyarakat	159.900.000	39.975.000.000	9,9937500%
Jumlah Saham Seri C	1.599.999.996	399.999.999.000	99,9999998%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.599.999.998	400.000.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel			
Saham Seri A			
Saham Seri B			
Saham Seri C	4.160.000.000	1.040.000.000.000	
Jumlah Saham Dalam Portepel	4.160.000.000	1.040.000.000.000	

Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum ini, perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebagaimana diuraikan dalam tabel di atas adalah benar dan telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Akta No. 90/2020, pemegang saham seri B berhak mencalonkan Direktur Utama dan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang direktur, sedangkan pemegang saham seri A berhak mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang direktur.

Pada Tanggal Pemeriksaan, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami, termasuk atas Pernyataan Perseroan, pemilik manfaat dari Perseroan adalah Anies Rasyid Baswedan yang merupakan Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang bertindak atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selaku pemegang saham Perseroan, yang telah dilaporkan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia pada tanggal 22 September 2020, sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.

6. Pada Tanggal Pemeriksaan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 89, tanggal 24 Agustus 2020, dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH, Notaris di Jakarta Selatan ("**Akta No. 89/2020**"), yaitu sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama (Komisaris : Rene Suhardono Canoneo
Independen)
Komisaris : Trisna Muliadi
Komisaris : Geisz Chalifah

Direksi

Direktur Utama : Teuku Sahir Syahali
Direktur : Agus Sudarno
Direktur : DRS. Bertho Darmo Poedjo Asmanto
Direktur : Hari Sundjojo
Direktur : Febrina Intan

Perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 89/2020 tersebut di atas telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH. 01.03-0389483, tanggal 22 September 2020 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU 0158719.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 22 September 2020.

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia serta memenuhi ketentuan POJK 33/2014.

Perseroan telah mengangkat Agung Praptono sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 048/DIR-PJA/XI/2017 tanggal 1 November 2017 tentang Penunjukkan Pejabat Dalam Struktur Organisasi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Pengangkatan Agung Praptono sebagai Sekretaris Perseroan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Perseroan telah membentuk Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. No. No. 01/KOM-PJA/X/2019, tanggal 8 Oktober 2019. Pembentukan Komite Audit Perseroan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	:	Rene Suhardono Canoneo
Anggota	:	Jundariatin Rowi
Anggota	:	Otto Fikri Septianto
Anggota	:	Sukarjono

Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan telah memiliki Piagam Unit Audit Internal (*Internal Audit Charter*) berdasarkan Piagam Satuan Pengawasan Intern (*Internal Audit Charter*) PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. tanggal 8 Desember 2014. Piagam Unit Audit Internal Perseroan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal yang ditandatangani oleh Direksi Perseroan dan disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan telah menunjuk Farida Kusuma Rochani sebagai Kepala Satuan Pengawasan Internal Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 241/DIR-PJA/XI/2017, tanggal 1 November 2017 perihal Penunjukan Pejabat Dalam Struktur Organisasi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Hal tersebut di atas diperkuat oleh Pernyataan Perseroan.

Pada Tanggal Pemeriksaan, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami, Perseroan telah memiliki fungsi nominasi dan remunerasi telah sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik, yang dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan.



7. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan telah memperoleh Izin Material sebagaimana disyaratkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan dimana masing-masing izin atau persetujuan material tersebut masih berlaku dan dikeluarkan oleh pihak yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali atas Izin Instalasi Pengolahan Air Limbah untuk lokasi usaha Putri Duyung Cottage dan Perumahan Puri Jimbaran, yang pada Tanggal Pendapat Segi Hukum ini sedang dalam proses perpanjangan oleh Perseroan.
8. Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana tercantum dalam Keputusan Dewan Komisaris tanggal 11 Januari 2021 dibuat di bawah tangan.
9. Sesuai dengan ketentuan POJK 30/2015, Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana tersebut dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 yang disampaikan kepada OJK wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 telah direalisasikan. Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) di bulan berikutnya setelah tanggal laporan.
10. Berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan oleh Perseroan, termasuk atas Pernyataan Perseroan, Rencana Penggunaan Dana I bukan merupakan suatu transaksi afiliasi maupun suatu transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 dan POJK 17/2020 dan karenanya Perseroan tidak diwajibkan untuk tunduk pada POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

Rencana Penggunaan Dana II bukan merupakan suatu transaksi afiliasi maupun suatu transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 dan POJK 17/2020 dan karenanya Perseroan tidak diwajibkan untuk tunduk pada POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

Rencana Penggunaan Dana III merupakan suatu transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 dan karenanya Perseroan akan tunduk pada ketentuan – ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 dalam rangka pelaksanaan Rencana Penggunaan Dana III. Lebih lanjut, Rencana Penggunaan Dana III tersebut tidak merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dikarenakan tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan dan karenanya Perseroan tidak wajib tunduk pada ketentuan – ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam POJK 17/2020.



11. Dalam rangka melaksanakan kegiatan usaha yang sekarang dijalankannya, Perseroan memiliki dan/atau menguasai Harta Kekayaan Material (sebagaimana didefinisikan dalam huruf C butir d (Kualifikasi) Pendapat Segi Hukum ini) yang dimiliki dan/atau dikuasai secara sah berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan secara rinci dalam LHUTAH. Berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan Perseroan kepada kami serta sebagaimana dikonfirmasi oleh Perseroan, Harta Kekayaan Material dimaksud tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa ataupun tuntutan hukum. Perseroan telah mengasuransikan Harta Kekayaan Material tersebut, asuransi-asuransi mana sampai dengan Tanggal Pemeriksaan masih berlaku.

Berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami serta sebagaimana diperkuat dengan Pernyataan Perseroan, Harta Kekayaan Material yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh Perseroan tidak sedang diagunkan/dibebani/digunakan sebagai jaminan kepada pihak lain.

12. Terkait dengan aspek ketenagakerjaan, Perseroan telah:
- memiliki Panitia Pembina Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang telah mendapat pengesahan dari Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Keputusan No. 2107 Tahun 2019 tanggal 17 Juli 2019 yang telah ditandatangani oleh Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta yang berlaku sampai dengan tanggal 17 Juli 2022;
 - melakukan kewajiban laporan ketenagakerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Undang-undang No. 7 tahun 1981 tentang Wajib Laporan Ketenagakerjaan di Perusahaan berdasarkan nomor pendaftaran 14430.20201223.0001, tanggal 23 Desember 2020, dengan kewajiban melakukan pelaporan kembali pada tanggal 23 Desember 2021;
 - memenuhi kewajibannya sehubungan dengan pembayaran upah minimum karyawan untuk tahun 2021 sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
 - memiliki perjanjian kerja bersama antar Perseroan dengan Serikat Pekerja Perseroan; dan
 - mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program jaminan sosial ketenagakerjaan yang diselenggarakan oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial ("BPJS") dan telah melakukan pembayaran iuran BPJS untuk periode bulan November, Desember 2020, dan Januari 2021.

Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan belum membentuk lembaga kerjasama bipartite sebagaimana disyaratkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan ("UU Ketenagakerjaan"). Sehubungan dengan hal tersebut, perusahaan yang tidak melakukan kewajiban untuk membentuk lembaga kerjasama bipartite dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan UU Ketenagakerjaan.

Pada Tanggal Pemeriksaan, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami, Perseroan tidak pernah menerima teguran, tuntutan dan sanksi sehubungan dengan belum dibentuknya lembaga kerjasama bipartite tersebut.

13. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan memiliki harta kekayaan berupa kepemilikan saham pada perseroan terbatas, yang dilakukan melalui penyertaan saham secara langsung dan tidak langsung dalam perseroan terbatas dimaksud dan telah dilakukan secara sah serta berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Adapun rincian atas penyertaannya adalah sebagai berikut:
- a. PT Taman Impian Jaya Ancol (“**TIJA**”) sebanyak 5.720.612.661 (lima miliar tujuh ratus dua puluh dua juta enam ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh satu) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp.100,00 (seratus Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp572.061.266.100,00 (lima ratus tujuh puluh dua miliar enam puluh satu juta dua ratus enam puluh enam ribu seratus Rupiah), yang merupakan 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam TIJA;
 - b. PT Seabreez Indonesia (“**SI**”) sebanyak 632.696 (enam ratus tiga puluh dua ribu enam ratus sembilan puluh enam) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp15.817.400.000,00 (lima belas miliar delapan ratus tujuh belas juta empat ratus ribu Rupiah), yang merupakan 96,57% (sembilan puluh enam koma lima tujuh persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam SI;
 - c. PT Jaya Ancol (“**JA**”) sebanyak 4.554 (empat ribu lima ratus lima puluh empat) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp4.554.000.000,00 (empat miliar lima ratus lima puluh empat juta Rupiah), yang merupakan 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JA;
 - d. PT Sarana Tirta Utama (“**STU**”) sebanyak 32.500 (tiga puluh dua ribu lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp32.500.000.000,00 (tiga puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah), yang merupakan 65% (enam puluh lima persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam STU;
 - e. PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (“**GALK**”) sebanyak 2.850 (dua ribu delapan ratus lima puluh) saham melalui TI, masing-masing saham bernilai Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp2.850.000.000,00 (dua miliar delapan ratus lima puluh juta Rupiah), yang merupakan 95% (sembilan puluh lima persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam GALK;



- f. PT Taman Impian (“**TI**”) sebanyak 86.625.000 (delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu) saham melalui TIJA, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp8.662.500.000,00 (delapan miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah), yang seluruhnya merupakan 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam TI.
- g. PT Jakarta Ancol Pratama Tol (“**JAPT**”) sebanyak 9 (sembilan) saham melalui JA, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta Rupiah), yang merupakan 60% (enam puluh persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JAPT;
- h. PT Jakarta Akses Tol Priok (“**JATP**”) sebanyak 25 (dua puluh lima) saham melalui JATP, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah), yang merupakan 50% (lima puluh persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JATP;
- i. PT Jakarta Tollroad Development (“**JTD**”) sebanyak 44.207 (empat puluh empat ribu dua ratus tujuh) saham seri B, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp44.207.000.000,00 (empat puluh empat miliar dua ratus tujuh juta Rupiah), yang merupakan 11,96% (sebelas koma sembilan enam persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JTD;
- j. PT Philindo (“**Philindo**”) sebanyak 1.525 (seribu lima ratus dua puluh lima) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp381.750,00 (tiga ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp 582.168.750,00 (lima ratus delapan puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah), yang merupakan 50% (lima puluh persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Philindo;
- k. PT Jaya Bowling Indonesia (“**JB**I”) sebanyak 106 (seratus enam) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp378.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan ribu Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp40.068.000,00 (empat puluh juta enam puluh delapan ribu Rupiah), yang merupakan 16,75% (enam belas koma tujuh lima persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JBI;
- l. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (“**KEK**”) sebanyak 1.250 (seribu dua ratus lima puluh) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah), yang merupakan 25% (dua puluh lima persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam KEK;



- m. PT Jaya Kuliner Lestari (“**JKL**”) sebanyak 500 (lima ratus) saham melalui TI, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), yang merupakan 25% (dua puluh lima persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JKL; dan
- n. PT Fauna Land Ancol (“**FLA**”) sebanyak 24.500 (dua puluh empat ribu lima ratus) saham melalui TIJA, masing-masing bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp24.500.000.000 (dua puluh empat miliar lima ratus juta Rupiah), yang merupakan 35% (tiga puluh lima persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam FLA.

Masing-masing anak-anak perusahaan Perseroan tersebut di atas (selanjutnya disebut “**Anak Perusahaan**”) merupakan perseroan terbatas yang telah didirikan secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami termasuk atas Surat Pernyataan masing-masing Anak Perusahaan tanggal 25 Januari 2021 (“**Pernyataan Anak Perusahaan**”), kegiatan usaha yang dijalankan oleh masing-masing Anak Perusahaan telah sesuai ruang lingkup kegiatan usaha yang dapat dijalankan oleh masing-masing Anak Perusahaan sebagaimana disebutkan dalam maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang tercantum dalam anggaran dasarnya masing-masing dan Izin-Izin Material yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam LHUTAH, kecuali atas (i) JA, (ii) TI, (iii) PI, (iv) GALK, (v) KEK, (vi) JATP, dan (vii) JAPT yang pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, belum aktif menjalankan kegiatan usahanya.

Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, penyertaan Perseroan dalam Anak Perusahaan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, Anak Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan serta sebagaimana didukung dengan Pernyataan Perseroan, penyertaan Perseroan dalam Anak Perusahaan tidak sedang dijaminakan kepada pihak ketiga manapun.

Direksi dan Dewan Komisaris dari masing-masing Anak Perusahaan yang menjabat telah diangkat sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing Anak Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum ini, perubahan Anggaran Dasar masing-masing Anak Perusahaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing Anak Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, kecuali atas (i) TIJA, (ii) JA, (iii) GALK, (iv) STU, (v) TI, (vi) JATP, (vii) PI, (viii) JBI, (ix) KEK, (x) JKL, (xi) FLA, dan (xii) SI, yang pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, belum menyesuaikan redaksional maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (“**KBLI**”).



Berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami termasuk atas Surat Pernyataan TIJA, JA, GALK, STU, TI, JATP, PI, JBI, KEK, JKL, FLA, dan SI, masing-masing TIJA, JA, GALK, STU, TI, JATP, PI, JBI, KEK, JKL, FLA, dan SI berkeaitmen untuk menyesuaikan redaksional maksud dan tujuan serta kegiatan usaha sesuai dengan KBLI sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Industri Indonesia.

Pada Tanggal Pemeriksaan, Anak Perusahaan telah memiliki Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebagaimana diwajibkan dalam UUPT.

Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, Anak Perusahaan telah memiliki Izin-Izin Material (sebagaimana didefinisikan dalam Bagian III (Kualifikasi) huruf d Pendapat Segi Hukum ini) sebagaimana telah diuraikan secara rinci dalam LHUTAH Anak Perusahaan kecuali atas STU, JBI dan FLA yang pada Tanggal Pendapat Segi Hukum ini, belum memiliki izin usaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS dan memiliki Nomor Induk Berusaha. Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, JA, TI, PI, GALK, KEK, JATP dan JAPT belum menjalankan kegiatan usahanya secara aktif.

Berdasarkan pemeriksaan atas dokumne-dokumen yang disampaikan kepada kami termasuk atas Surat Pernyataan JA, TI, PI, GALK, KEK, JATP dan JAPT, masing-masing JA, TI, PI, GALK, KEK, JATP dan JAPT berkomitmen untuk memperoleh izin usaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS dan NIB setelah melakukan penyesuaian redaksional maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya sesuai dengan KBLI.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik tidak mengatur mengenai sanksi atas belum dimilikinya izin usaha dan NIB yang diterbitkan oleh Lembaga OSS oleh JA, TI, PI, GALK, KEK, JATP dan JAPT.

Lebih lanjut, sehubungan dengan tidak dimilikinya izin usaha dan NIB oleh JA, TI, PI, GALK, KEK, JATP dan JAPT, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami termasuk atas Surat Pernyataan JA, TI, PI, GALK, KEK, JATP dan JAPT, masing-masing JA, TI, PI, GALK, KEK, JATP dan JAPT tidak pernah menerima teguran, sanksi dan/atau gugatan atas belum dimilikinya izin usaha dan NB tersebut.

Bahwa pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, masing-masing Anak Perusahaan telah melakukan kewajiban-kewajiban yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk kewajiban di bidang ketenagakerjaan, sebagaimana diuraikan dalam LHUTAH Anak Perusahaan. Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, (i) JA, (ii) TI, (iii) PI, (iv) GALK, (v) KEK, (vi) JATP, dan (vii) JAPT, tidak memiliki kewajiban di bidang ketenagakerjaan dikarenakan tidak memiliki karyawan.

14. Bahwa pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, Perseroan telah menandatangani dan/atau memperoleh fasilitas kredit sebagaimana diuraikan secara rinci dalam LHUTAH Perseroan ("**Perjanjian-Perjanjian Utang**").

Sehubungan dengan Perjanjian-Perjanjian Utang tersebut, pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari PT Bank DKI terkait dengan

rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 sebagaimana tercantum dalam Surat No. 016/DIR-PJA/EXT/I/2021, tanggal 20 Januari 2021 perihal Permohonan Persetujuan atas Rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021.

Berdasarkan pemeriksaan segi hukum, termasuk atas Pernyataan Perseroan, pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, Perseroan tidak sedang dinyatakan dalam keadaan lalai (*default*) berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Utang. Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, tidak terdapat pembatasan-pembatasan pada Perjanjian-Perjanjian Utang yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik Perseroan dan pemegang Obligasi serta rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021. Bahwa pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, Perjanjian-Perjanjian Utang sebagaimana diuraikan secara rinci dalam LHUTAH Perseroan masih berlaku dan mengikat Perseroan.

Pada Tanggal Pendapat Segi Hukum, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan oleh Perseroan termasuk atas Pernyataan Perseroan, rencana Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 tidak menyebabkan Perseroan melakukan pelanggaran terhadap rasio keuangan sebagaimana diatur dalam Perjanjian-Perjanjian Utang.

15. Perseroan dan Anak Perusahaan telah menandatangani perjanjian-perjanjian material yang diuraikan dalam masing-masing LHUTAH Perseroan dan Anak Perusahaan. Berdasarkan Pernyataan Perseroan dan masing-masing Anak Perusahaan, Perseroan dan masing-masing Anak Perusahaan tidak pernah dinyatakan dalam keadaan lalai (*default*) yang dapat mempengaruhi secara negatif material kegiatan operasional, kegiatan usaha maupun pendapatan Perseroan dan masing-masing Anak Perusahaan, dan secara material tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian-perjanjian ataupun kesepakatan-kesepakatan tersebut yang dibuat dan ditandatangani Perseroan dan masing-masing Anak Perusahaan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan masing-masing Anak Perusahaan serta perjanjian-perjanjian material tersebut masih berlaku, kecuali atas belum diperpanjangnya Perjanjian Kerjasama antara PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT Charoen Pokphand Indonesia tentang Pemanfaatan Lahan di Kawasan Ancol No. 003/DIR-PJA/DPP/I/2017, tanggal 1 Januari 2017.
16. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan dan TIJA sedang menghadapi atau terlibat sebagai pihak dalam suatu perkara dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Perseroan, dalam masing-masing (i) Perkara Perdata Umum - Gugatan perbuatan melawan hukum dengan Nomor Perkara 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel; (ii) Perkara Perdata Umum - Gugatan perbuatan melawan hukum dengan Nomor Perkara 137/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr; (iii) Perkara Perdata Umum - Gugatan perbuatan melawan hukum dengan Nomor Perkara 817/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr; (iv) Perkara Perdata Umum - Gugatan perbuatan melawan hukum dengan Nomor Perkara 791/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr; (v) Perkara Perdata Umum - Gugatan Wanprestasi dengan Nomor Perkara 332/Pdt.G/2017/PN.Jkt. Utr; (vi) Perkara Perdata Umum - Gugatan Wanprestasi dengan Nomor Perkara 313/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr; dan (vii) Perkara Perdata Umum - Gugatan

perbuatan melawan hukum dengan Nomor Perkara 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr; dan

- b. TIJA, dalam (i) Perkara Sengketa Informasi Publik – Permohonan Keberatan Terhadap Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta (No. Register Perkara: 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr.); dan (ii) Perkara Perdata Umum – Wanprestasi (No. Register Perkara: 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.).

Namun, berdasarkan pemeriksaan uji tuntas yang dilakukan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami, termasuk atas Pernyataan Perseroan dan surat pernyataan TIJA tanggal 25 Januari 2021, perkara-perkara sebagaimana diuraikan di atas bukan merupakan perkara-perkara yang dapat mempengaruhi operasional, kegiatan usaha, dan pendapatan masing-masing Perseroan dan TIJA secara negatif material serta tidak akan menghalangi rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol II Tahun 2021 dan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol II Tahun 2021.

Selain dari perkara-perkara tersebut di atas, berdasarkan pemeriksaan uji tuntas yang dilakukan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami, termasuk atas Pernyataan Perseroan dan pernyataan masing-masing Anak Perusahaan, maupun Surat Pernyataan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Anak Perusahaan tertanggal 25 Januari 2021, Perseroan dan Anak Perusahaan serta masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Anak Perusahaan, tidak sedang menghadapi atau terlibat sebagai pihak dalam suatu perkara, baik perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, arbitrase dan/atau pajak pada Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Hubungan Industrial dan/atau Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan Perseroan, Entitas Anak dan Entitas Asosiasi tidak pernah menerima surat menyurat atau somasi, tuntutan ataupun klaim dari pihak mana pun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apa pun di luar lembaga peradilan termasuk tetapi tidak terbatas pada sengketa, klaim atau tuntutan terkait dengan kegiatan usaha Entitas Anak dan Entitas Asosiasi, yang dapat mempengaruhi operasional, kegiatan usaha, dan pendapatan Perseroan secara negatif material.

17. Sehubungan dengan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021, Perseroan telah membuat dan menandatangani secara sah perjanjian-perjanjian yang disyaratkan termasuk:
 - a. Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 No. 10, tanggal 22 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan;
 - b. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 No. 11, tanggal 22 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan;
 - c. Akta Pengakuan Utang Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 No. 12, tanggal 22 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan; dan
 - d. Akta Perjanjian Agen Pembayaran Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 No. 13, tanggal 22 Januari



2021, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.

Perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Perseroan tersebut di atas dibuat secara sah, masih berlaku dan mengikat Perseroan. Perjanjian Perwaliamanatan telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 20/POJK.04/2020 tentang Kontrak Perwaliamanatan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk.

Berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami, termasuk atas Pernyataan Perseroan: (a) Perseroan tidak pernah mengalami Gagal Bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 dan karenanya Perseroan memenuhi kriteria sebagai pihak yang dapat melakukan penawaran umum efek bersifat utang dan/atau sukuk berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan OJK No. 36/POJK.04/2014 tentang Penawaran Umum Berkelanjutan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk ("**POJK No. 36/2014**"); dan (b) Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 diberikan peringkat idA (Single A) oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia ("**Pefindo**") adalah termasuk dalam kategori 4 (empat) peringkat teratas yang merupakan urutan 4 (empat) peringkat terbaik dan masuk dalam kategori peringkat layak investasi berdasarkan standar yang dimiliki oleh Pefindo; dan karenanya memenuhi kriteria Efek yang dapat diterbitkan melalui penawaran umum efek bersifat utang dan/atau sukuk berdasarkan ketentuan Pasal 5 POJK No. 36/2014.

18. Pada Tanggal Pemeriksaan, berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang disampaikan oleh Perseroan termasuk atas Pernyataan Perseroan, Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi maupun perjanjian kredit dengan PT Bank Permata Tbk. selaku Wali Amanat dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021.
19. Berdasarkan Pasal 3.6 Perjanjian Perwaliamanatan, diatur bahwa sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Perwaliamanatan sampai dengan berakhirnya tugas Wali Amanat, Wali Amanat dilarang, antara lain: (i) mempunyai hubungan kredit dengan Perseroan melebihi jumlah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021; dan (ii) merangkap sebagai penanggung dan/atau pemberi agunan dalam penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 dan/atau kewajiban Perseroan.
20. Informasi yang disajikan dalam Informasi Tambahan sepanjang yang terkait dengan aspek hukum, secara ringkas telah sesuai dengan pengungkapan atas aspek hukum dalam LHUTAH.



C. **Asumsi dan Kualifikasi**

Pendapat Segi Hukum ini diberikan berdasarkan pengertian-pengertian sebagai berikut:

Asumsi

- a. Pendapat Segi Hukum ini diberikan berdasarkan dokumen dan/atau keterangan yang fotokopinya disebutkan dalam LHUTAH dan sebagaimana diperkuat dengan pernyataan dan/atau konfirmasi oleh Direksi Perseroan termasuk berdasarkan Pernyataan Perseroan, yang seluruhnya tertanggal 25 Januari 2021, dimana disebutkan bahwa: (a) dokumen dan/atau hal yang disampaikan dan/atau keterangan yang diberikan kepada Makes telah diungkapkan secara tepat dan benar dalam LHUTAH dan Pendapat Segi Hukum ini, dan (b) dalam hal menurut pendapat Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama terdapat dokumen dan/atau hal yang tidak perlu disampaikan dan/atau keterangan yang tidak perlu diberikan kepada Makes, dan karenanya tidak diterima/diketahui oleh Makes, tidak membuat Pendapat Segi Hukum ini menjadi tidak benar, tidak lengkap dan/atau menyesatkan.
- b. Pendapat Segi Hukum ini diberikan dengan asumsi: bahwa (i) semua tanda tangan yang tertera dalam semua dokumen yang disampaikan atau ditunjukkan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada Makes adalah sesuai dengan aslinya dan telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang secara hukum mewakili pihak-pihak dalam dokumen tersebut; (ii) dokumen-dokumen yang disampaikan kepada Makes dalam bentuk fotokopi, *scanned copy* atau bentuk lainnya adalah benar, akurat, sesuai, tidak bertentangan dengan aslinya dan tidak menyesatkan; dan (iii) persetujuan dan/atau konfirmasi yang disampaikan oleh suatu pihak secara elektronik, digital, *portable document format* (PDF), email atau bentuk lainnya selain daripada bentuk dokumen yang tercetak pada kertas, telah dikirimkan oleh pihak-pihak yang berwenang secara hukum untuk mewakili pihak dimaksud.
- c. Dengan tidak mengesampingkan huruf (b) tersebut di atas, Pendapat Segi Hukum ini diberikan dengan asumsi bahwa seluruh dokumen, informasi, keterangan, data dan/atau pernyataan yang disampaikan atau diberikan kepada Makes (termasuk pernyataan Perseroan) untuk melaksanakan uji tuntas aspek hukum serta untuk mempersiapkan dan membuat LHUTAH maupun memberikan Pendapat Segi Hukum ini adalah sah, masih berlaku, lengkap, benar, akurat, tepat, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, tidak menyesatkan dan tidak mengalami perubahan hingga tanggal Pendapat Segi Hukum ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada tidak adanya perubahan atas Anggaran Dasar Perseroan maupun atas maksud dan tujuan, struktur permodalan, susunan pemegang saham, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, Izin-Izin Material, Harta Kekayaan Material dan/atau perjanjian material dari Perseroan sebagaimana tercantum dalam LHUTAH maupun Pendapat Segi Hukum ini.
- d. Pendapat Segi Hukum ini antara lain diperkuat dengan konfirmasi ataupun pernyataan dan/atau keterangan baik lisan maupun tulisan yang disampaikan oleh Perseroan serta wakil-wakil Perseroan, dan dengan mengingat pernyataan-



pernyataan maupun konfirmasi-konfirmasi yang disampaikan tersebut adalah benar, lengkap, sesuai dengan keadaan sesungguhnya dan tidak menyesatkan.

- e. Belum terdapat sistem pendaftaran dan/atau registrasi perkara pada lembaga peradilan di Indonesia yang terbuka untuk umum dan menggunakan database yang seragam untuk mendapatkan informasi yang benar, lengkap dan akurat sehubungan dengan perkara, gugatan atau perselisihan yang telah ada dan/atau sedang berlangsung. Walaupun dimungkinkan untuk melakukan pemeriksaan keterlibatan perkara maupun kepailitan pada pengadilan di Indonesia tetapi sistem registrasi untuk memastikan atas adanya perkara dimaksud di Indonesia tidak dapat dipastikan keakuratannya.
- f. Pendapat Segi Hukum ini diberikan dengan asumsi bahwa pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan (termasuk tetapi tidak terbatas pada perjanjian material) maupun pejabat instansi, lembaga, badan pemerintahan dan/atau pihak lainnya yang mengeluarkan perizinan, persetujuan, penetapan, pengesahan, keputusan, surat keterangan pemberitahuan dan/atau penerimaan pelaporan atau penerimaan kepada, untuk maupun atas nama Perseroan maupun perseroan terbatas dimana Perseroan memiliki penyertaan saham atau yang melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan atau terkait dengan Perseroan maupun perseroan terbatas dimana Perseroan memiliki penyertaan saham (termasuk tetapi tidak terbatas pada perizinan, persetujuan, penetapan, pengesahan, keputusan, pemberitahuan dan/atau penerimaan pelaporan sebagaimana diungkapkan atau tercantum dalam LHUTAH) mempunyai kewenangan dan kekuasaan yang sah untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat dan untuk secara sah mengeluarkan, menerbitkan, mengirimkan dan/atau menyampaikan dokumen tersebut kepada Perseroan dan/atau pihak-pihak terkait lainnya.
- g. Pembuatan, penandatanganan, penyampaian dan/atau pelaksanaan seluruh perjanjian dan/atau dokumen lainnya sebagaimana tercantum dalam LHUTAH maupun sebagaimana diungkapkan dalam Pendapat Segi Hukum ini dimana Perseroan merupakan pihak atau yang mengikat aset-aset Perseroan yang dibuat berdasarkan hukum negara asing, tidak bertentangan dengan hukum yang mengatur perjanjian dan/atau dokumen tersebut dan karenanya mengikat para pihak di dalamnya serta dapat dilaksanakan sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam perjanjian dan/atau dokumen tersebut.

Kualifikasi

- a. Pelaksanaan dari dokumen dan perjanjian yang diperiksa oleh Makes dan/atau dibuat dalam rangka Penawaran Umum Perdana dapat dipengaruhi oleh peraturan perundangan Republik Indonesia yang bersifat memaksa dan tunduk kepada asas itikad baik yang wajib ditaati sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. Pendapat Segi Hukum ini secara tegas hanya meliputi hal-hal yang disebutkan di dalamnya dan sama sekali tidak meliputi hal-hal yang mungkin secara implisit dapat



dianggap termasuk di dalamnya serta hal-hal yang diberikan dalam Pendapat Segi Hukum ini merupakan hal-hal yang tidak terpisahkan dengan faktor-faktor risiko yang diuraikan dalam Prospektus mengenai Risiko Usaha maupun bagian-bagian terkait lainnya dari Prospektus.

- c. Bahwa sebagaimana disyaratkan dan diatur dalam Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPPM) No. KEP.02/HKHPPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018, tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal, beberapa pendapat segi hukum yang terdapat dalam Pendapat Segi Hukum ini diberikan dengan bergantung dan didasarkan pada pernyataan-pernyataan yang diberikan oleh Perseroan serta anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Perseroan, termasuk Pendapat Segi Hukum sebagaimana tercantum dalam butir 15 huruf B Pendapat Segi Hukum ini.
- d. Pendapat Segi Hukum sehubungan dengan “Izin-Izin Material” dan “Harta Kekayaan Material” adalah sejauh izin atau persetujuan serta harta kekayaan tersebut berpengaruh langsung secara material terhadap keberlangsungan usaha faktual yang dijalankan oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak (sebagaimana relevan).
- e. Perseroan telah dan tetap akan memenuhi seluruh kewajibannya sesuai dengan: (i) perjanjian-perjanjian di mana Perseroan merupakan pihak (termasuk tetapi tidak terbatas pada perjanjian-perjanjian material sebagaimana diuraikan dalam Pendapat Segi Hukum ini maupun LHUTAH), (ii) perizinan dan/atau persetujuan yang dimiliki oleh Perseroan maupun yang diterbitkan dan/atau diberikan untuk atau atas nama Perseroan (termasuk tetapi tidak terbatas pada Izin-Izin Material sebagaimana tercantum dalam LHUTAH), (iii) Anggaran Dasar Perseroan, dan (iv) peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Seluruh penyelenggaraan dan pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) Perseroan serta pengambilan keputusan dalam RUPS Perseroan sejak Perseroan didirikan sampai dengan Tanggal Pendapat Segi Hukum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan yang berlaku saat itu (termasuk Anggaran Dasar Perseroan) serta peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu dan karenanya seluruh keputusan tersebut sah dan mengikat Perseroan.
- g. Makes bukan konsultan pajak dan karenanya Pendapat Segi Hukum ini tidak dapat dianggap, diinterpretasikan dan/atau diartikan sebagai pendapat dan/atau pandangan di bidang pajak dan/atau hal-hal yang terkait dengan pajak. Sebagaimana diungkapkan dalam Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal, Konsultan Hukum hanya melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen kepatuhan pajak yang disampaikan oleh Perseroan.
- h. Makes tidak memberikan pandangan dan/atau pendapat sehubungan dengan hal-hal yang terkait dengan keuangan, akunting (*accounting*), komersial, pajak, data statistik maupun data industri.
- i. Tanggung jawab Makes sebagai Konsultan Hukum Perseroan yang independen sehubungan dengan hal-hal yang diberikan dalam Pendapat Segi Hukum ini adalah terbatas pada dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 80 Undang-Undang Republik



Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

- j. Pendapat Segi Hukum ini diberikan semata-mata untuk digunakan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021, walaupun tembusannya disampaikan kepada pihak yang disebutkan di bawah ini, dan tidak untuk maksud atau tujuan selain dari rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021. Dengan demikian Pendapat Segi Hukum ini akan menjadi batal dengan sendirinya apabila rencana Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 karena sebab apapun tidak terlaksana.
- k. Pendapat Segi Hukum ini dibuat oleh Makes selaku Konsultan Hukum yang independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan.



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



Iwan Setiawan, S.H.

Partner

Tembusan:

Otoritas Jasa Keuangan

*Gedung Soemitro Djohadikusumo
Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4
Jakarta 10710*

U.p.: Yth. Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal



PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Kantor Pusat:
Gedung Ecovention
Jl. Lodan Timur No.7, Ancol - Jakarta Utara
Telp: (62 21) 645 4567, 645 3456
Faks: (62 21) 6471 0502
E-mail: investor@ancol.com
Website: www.ancol.com