

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
30 SEPTEMBER 2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2020 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2021 DAN 2020 (TIDAK DIAUDIT)

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

**Daftar Isi**

**Halaman**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
30 SEPTEMBER 2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2020 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2021 DAN 2020 (TIDAK DIAUDIT)**

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2021 DAN 2020  
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Teuku Sahir Syahali  
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention  
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara  
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567  
Alamat domisili sesuai KTP : Gading Arcadia Blok F/12 RT/RW 005/022  
atau kartu identitas lain : Kel. Pegangsaan Dua Kec. Kelapa Gading  
Jakarta Utara  
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Suparno  
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention  
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara  
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567  
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Pakis Raya No.21 RT/RW 004/009  
atau kartu identitas lain : Kel. Cilendek Timur Kec. Bogor Barat  
Bogor  
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 28 Oktober 2021

Direktur Utama

Direktur



(Teuku Sahir Syahali)

(Suparno)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
 Per 30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2021 Rp	2020 Rp
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Setara Kas	3, 39, 43	300.191.764.454	333.154.433.403
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	11, 43	--	1.000.000.000
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 39, 43	119.680.424	562.431.559
Pihak Ketiga	4, 43	43.009.486.460	61.872.387.798
Piutang Lain-lain			
Pihak Ketiga	5,43	25.949.932.783	14.163.216.014
Persediaan	6	7.380.367.220	8.270.280.256
Uang Muka	7	378.600.990	331.489.742
Pajak Dibayar di Muka	8.a	45.598.421.182	37.713.671.639
Biaya Dibayar di Muka	10	7.817.494.103	7.658.929.494
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>430.445.747.616</b>	<b>464.726.839.905</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 43	3.792.399.760	4.738.522.870
Aset Pajak Tangguhan	8.d	1.885.402.564	1.885.402.564
Investasi pada Ventura Bersama	12	8.468.980.773	6.908.173.290
Investasi pada Entitas Asosiasi	13	367.294.678.502	374.756.747.333
Investasi Jangka Panjang Lainnya	14, 43	637.755.808	637.755.808
Aset Real Estat	15	276.410.905.856	276.410.905.856
Properti Investasi	16	221.374.726.997	227.439.949.118
Aset Tetap	17	2.542.694.500.720	2.567.399.567.084
Aset Hak Guna	18	92.414.724.255	97.803.600.548
Aset Lain-lain	19	22.861.200.603	19.911.355.681
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>3.537.835.275.837</b>	<b>3.577.891.980.152</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>3.968.281.023.453</b>	<b>4.042.618.820.057</b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Per 30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2021 Rp	2020 Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	20, 39, 43	764.258.864	768.278.864
Pihak Ketiga	20	17.033.215.944	32.941.719.976
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	21, 39, 43	1.448.768.670	918.318.672
Pihak Ketiga	21, 43	38.234.422.758	98.995.694.824
Utang Pajak	8.b	30.278.648.513	16.163.579.801
Beban Akrual dan Provisi	22, 43	423.896.922.052	344.772.178.442
Liabilitas Sewa	18	2.201.834.957	9.068.499.600
Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Bank	23, 43	389.000.000.000	600.000.000.000
Utang Obligasi	24, 43	514.186.787.497	399.488.938.475
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	52.955.709.238	67.320.147.357
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>1.470.000.568.492</b>	<b>1.570.437.356.011</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang Obligasi	24, 43	213.536.996.530	--
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	370.626.095.913	391.422.566.364
Liabilitas Sewa	18	100.473.776.996	94.611.435.549
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	113.324.383.631	94.724.856.078
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26	6.660.809.087	6.726.732.355
Liabilitas Imbalan Kerja	27	128.351.805.733	122.910.329.141
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>932.973.867.890</b>	<b>710.395.919.487</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>2.402.974.436.382</b>	<b>2.280.833.275.497</b>
<b>EKUITAS</b>			
<b>EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK</b>			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C 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			
	28	400.000.000.000	400.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	29.a	40.404.433.000	40.404.433.000
Komponen Ekuitas Lainnya	29.b	2.351.881.420	2.351.881.420
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		40.915.715.371	40.915.715.371
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.064.512.166.199	1.257.325.723.406
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>1.548.184.195.990</b>	<b>1.740.997.753.197</b>
Kepentingan Nonpengendali	30	17.122.391.081	20.787.791.362
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1.565.306.587.071</b>	<b>1.761.785.544.559</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>3.968.281.023.453</b>	<b>4.042.618.820.057</b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan Berakhir pada 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2021 Rp	2020 Rp
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	31, 39	244.218.093.574	305.567.357.024
Beban Pokok Pendapatan	32	(6.808.023.186)	(15.901.974.222)
Beban Langsung	32	(193.547.498.700)	(288.037.964.431)
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		<u>(200.355.521.886)</u>	<u>(303.939.938.653)</u>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>43.862.571.688</b>	<b>1.627.418.371</b>
Pendapatan Bunga		14.066.834.815	10.112.311.045
Pendapatan Lainnya	34	17.362.912.973	8.190.615.852
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	17	89.045.455	227.832.273
Beban Umum dan Administrasi	33	(144.710.708.470)	(164.045.428.430)
Beban Penjualan	33	(6.197.501.393)	(10.222.992.226)
Kerugian Selisih Kurs - Bersih		--	(922.813.785)
Beban Lain-lain	35	(11.639.685.560)	(13.705.533.628)
Jumlah Beban Usaha		<u>(131.029.102.180)</u>	<u>(170.366.008.899)</u>
<b>RUGI USAHA</b>		<b>(87.166.530.492)</b>	<b>(168.738.590.527)</b>
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	13	(261.087.893)	(912.390.141)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama	12	1.560.807.483	(616.466.858)
Beban Keuangan	36	(83.580.585.672)	(56.873.673.851)
Beban Pajak Final	9	(5.552.033.361)	(5.223.567.831)
<b>RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>(174.999.429.936)</b>	<b>(232.364.689.208)</b>
Beban Pajak Penghasilan	8.c.d	(18.599.527.553)	(20.223.727.663)
<b>RUGI BERSIH PERIODE BERJALAN</b>		<b>(193.598.957.489)</b>	<b>(252.588.416.871)</b>
<b>RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		(192.813.557.208)	(252.127.941.238)
Kepentingan Nonpengendali	30	(785.400.281)	(460.475.633)
<b>JUMLAH</b>		<b>(193.598.957.489)</b>	<b>(252.588.416.871)</b>
<b>RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		(192.813.557.208)	(252.127.941.238)
Kepentingan Nonpengendali	30	(785.400.281)	(460.475.633)
<b>JUMLAH</b>		<b>(193.598.957.489)</b>	<b>(252.588.416.871)</b>
<b>RUGI PER SAHAM</b>	37	<b>(121)</b>	<b>(158)</b>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan Berakhir pada 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk									
Catatan	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor		Saldo Laba		Komponen Ekuitas Lainnya	Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
		Agio Saham	Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)				
<b>Saldo per 31 Desember 2019</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>3.695.200.000</b>	<b>38.611.470.931</b>	<b>1.647.394.223.492</b>	<b>2.351.881.420</b>	<b>2.128.762.008.843</b>	<b>21.920.068.617</b>	<b>2.150.682.077.460</b>
Dampak Penerapan Awal PSAK 71	--	--	--	--	(12.349.953.618)	--	(12.349.953.618)	(136.104.113)	(12.486.057.731)
<b>Saldo per 31 Desember 2019</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>3.695.200.000</b>	<b>38.611.470.931</b>	<b>1.635.044.269.874</b>	<b>2.351.881.420</b>	<b>2.116.412.055.225</b>	<b>21.783.964.504</b>	<b>2.138.196.019.729</b>
Pembentukan Cadangan Umum	--	--	--	2.304.244.440	(2.304.244.440)	--	--	--	--
Rugi Periode Berjalan	--	--	--	--	(392.838.321.076)	--	(392.838.321.076)	(1.027.812.775)	(393.866.133.851)
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan	--	--	--	--	17.424.019.048	--	17.424.019.048	31.639.633	17.455.658.681
<b>Saldo per 31 Desember 2020</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>3.695.200.000</b>	<b>40.915.715.371</b>	<b>1.257.325.723.406</b>	<b>2.351.881.420</b>	<b>1.740.997.753.197</b>	<b>20.787.791.362</b>	<b>1.761.785.544.559</b>
Dividen Entitas Anak	--	--	--	--	--	--	--	(2.880.000.000)	(2.880.000.000)
Rugi Periode Berjalan	--	--	--	--	(192.813.557.208)	--	(192.813.557.208)	(785.400.281)	(193.598.957.489)
<b>Saldo per 30 September 2021</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>3.695.200.000</b>	<b>40.915.715.371</b>	<b>1.064.512.166.199</b>	<b>2.351.881.420</b>	<b>1.548.184.195.990</b>	<b>17.122.391.081</b>	<b>1.565.306.587.071</b>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan Berakhir pada 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	2021 Rp	2020 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	252.706.274.574	255.429.155.387
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(131.299.060.068)	(208.740.988.102)
Pembayaran kepada Karyawan	(105.621.926.049)	(73.805.038.245)
<b>Kas Dihasilkan dari Operasi</b>	<b>15.785.288.457</b>	<b>(27.116.870.960)</b>
Pendapatan Bunga	14.066.834.815	6.823.799.005
Penerimaan Klaim Asuransi	455.319.156	23.078.000
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(78.513.452.833)	(35.601.349.003)
Pembayaran Pajak	(5.552.033.361)	(30.419.066.369)
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>(53.758.043.766)</b>	<b>(86.290.409.328)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan Aset Tetap	(97.279.955.547)	(108.580.476.691)
Hasil Penjualan Aset Tetap	89.045.455	227.832.273
Penerimaan Pengembalian Investasi	--	7.800.000.000
Penerimaan Pembagian Keuntungan Investasi Ventura Bersama	--	5.215.971.397
Pencairan Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	1.000.000.000	--
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(96.190.910.092)</b>	<b>(95.336.673.021)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan Utang Obligasi	731.000.000.000	--
Pembayaran Utang Obligasi	(400.000.000.000)	--
Penerimaan Utang Bank	389.000.000.000	450.000.000.000
Pembayaran Utang Bank	(600.000.000.000)	(150.000.000.000)
Pembayaran Penerbitan Utang Obligasi	(2.763.180.000)	--
Pembayaran Liabilitas Sewa	(250.535.091)	--
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>116.986.284.909</b>	<b>300.000.000.000</b>
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(32.962.668.948)</b>	<b>118.372.917.652</b>
<b>Efek Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas</b>	<b>--</b>	<b>(750.667.939)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>333.154.433.403</b>	<b>477.863.763.318</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>300.191.764.455</b>	<b>595.486.013.031</b>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:</b>		
Kas	873.263.909	903.446.885
Bank	39.561.608.141	76.980.650.270
Deposito Berjangka	259.756.892.404	517.601.915.877
<b>Jumlah</b>	<b>300.191.764.454</b>	<b>595.486.013.031</b>

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



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**1. Umum**

---

**1.a. Pendirian Perusahaan**

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris pengganti Achmad Abid, S.H., Notaris di Jakarta, yang kemudian telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 134 tanggal 8 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01. TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 90 tanggal 24 Agustus 2020 dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-0158739.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 21 September 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Komisaris Utama	: Thomas Trikasih Lembong *)	Rene Suhardono Canoneo *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Geisz Chalifah	Trisna Muliadi Geisz Chalifah

\*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Direktur Utama	: Teuku Sahir Syahali	Teuku Sahir Syahali
Direktur	: Wing Antariksa Budi Santoso Suparno Febrina Intan	Agus Sudarno Bertho Darmo Poedjo Asmanto Hari Sundjojo Febrina Intan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 026/DIR-PJA/IX/2021, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

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

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 01/KOM-PJA/IX/2021, susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sekretaris Perusahaan	: Yosep Prihartono Sanjaya	Agung Praptono

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	<u>2021 dan 2020</u>
Ketua	: Farida Kusuma R

Jumlah karyawan per 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah 699 dan 815 karyawan (tidak diaudit).

**1.c. Entitas Anak**

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

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	30 Sept 2021		31 Des 2020	30 Sept 2020
					Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	2.187.088	(82.399)	7.195.975	(124.888)
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	50.183	(4.066)	187.980	(5.872)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	11.988	(308)	16.559	(293)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	38.075	(1.286,1)	39.445	(436)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	12.210	(527)	20.050	(222)
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	8.689	257	8.702	(451)
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Kuliner, Restaurant	2012	100	642	(36)	60	(25)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

PT JA bergerak di bidang pariwisata. Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%.

PT STU bergerak di bidang jasa pengelolaan air bersih, khususnya menyelenggarakan penjernihan dan pengelolaan air bersih dan limbah, pengadaan dan penyaluran dan pendistribusian air bersih. Perusahaan bersama dengan PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) mendirikan PT STU dengan kepemilikan masing-masing sebesar 65% dan 35%. Perusahaan bersama dengan PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) mendirikan PT Sarana Tirta Utama (PT STU) pada tahun 2010 dengan masing-masing kepemilikan 65% dan 35%.

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

PT GALK bergerak di bidang jasa makanan dan minuman. Pada tahun 2014, PT TI mengakuisisi 70% kepemilikan di PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK), sebelumnya entitas asosiasi, dan PT JA menambah kepemilikan 5% di PT GALK sehingga Perusahaan secara tidak langsung memiliki PT GALK 100%. Pada tahun 2021 PT GALK berdasarkan Akta No. 21 tanggal 23 Februari 2021 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar, menyetujui peningkatan modal dasar dari sebesar 3.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.000.000.000 menjadi 3.820 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.820.000.000, yang diambil bagian oleh PT TI sebesar Rp779.000.000 dan PT JA sebesar Rp41.000.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0128568. tahun 2021 tanggal 26 Februari 2021.

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

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

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

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

**1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan**

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai masing-masing sebesar Rp731.000.000.000 pada tahun 2021, Rp269.000.000.000 pada tahun 2019 serta Rp1.000.000.000.000 pada tahun 2018 dan 2016 yang dibagi atas 4 (empat) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

## 2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan

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

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

### 2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

Dalam tahun berjalan, Perusahaan dan entitas anak ("Grup") telah menerapkan standar baru, beberapa penyesuaian, dan interpretasi untuk PSAK yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan-Ikatan Akuntan Indonesia yang berlaku efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2021.

- PSAK 22 (Amandemen 2019) : Kombinasi Bisnis
- PSAK 55 (Amandemen 2020) : Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran
- PSAK 60 (Amandemen 2020) : Instrumen Keuangan: Pengungkapan

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- PSAK 62 (Amandemen 2020) : Kontrak Asuransi
- PSAK 71 (Amandemen 2020) : Instrumen Keuangan
- PSAK 73 (Amandemen 2020) : Sewa
- PSAK 112 : Akuntansi Wakaf

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul atas penerbitan standar akuntansi keuangan tersebut.

**2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

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

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

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

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

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

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

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

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

**2.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing**

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan seluruh entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir tahun pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 sebagai berikut:

	<u>30 Sep 2021</u> Rp	<u>31 Des 2020</u> Rp
USD	14.307	14.105
EUR	16.692	17.330

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

**2.f. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi**

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

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

Entitas yang berelasi dengan pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi oleh pemerintah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

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

**2.g. Instrumen Keuangan**

**Pengakuan dan Pengukuran Awal**

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

**Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan**

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut:

(i) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

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

(ii) Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif, kecuali:

- a) pinjaman yang diberikan dan piutang yang dimaksudkan untuk dijual dalam waktu dekat dan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- b) pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual; atau
- c) pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman.

Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iii) Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

Investasi HTM adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Grup mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Setelah pengakuan awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iv) **Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)**

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan nonderivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo, atau (c) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak memiliki harga kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur pada biaya perolehan.

**Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020**

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

(i) **Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi**

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPi*) dari jumlah pokok terutang.

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

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

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

(ii) **Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")**

Aset keuangan diukur pada FVTOCI ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPi*) dari jumlah pokok terutang.



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

(iii) **Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (“FVTPL”)**

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

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

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

**Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan**

**Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020**

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam salah satu dari kategori berikut:

(i) **Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)**

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL adalah liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

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

(ii) **Liabilitas Keuangan Lainnya**

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL dikelompokkan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

**Perlakuan akuntansi SEJAK 1 Januari 2020**

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

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:

- (i) Jumlah penyisihan kerugian dan
  - (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

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

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

**Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan**

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

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

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

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

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

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

**Metode Suku Bunga Efektif**

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

**Reklasifikasi**

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

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan dari biaya perolehan diamortisasi menjadi FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar diakui pada penghasilan komprehensif lain. Tingkat suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit yang diharapkan tidak disesuaikan sebagai hasil dari reklasifikasi. Sebaliknya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangannya dari FVTOCI menjadi biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan tersebut direklasifikasi ke nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Namun, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihilangkan dari ekuitas dan disesuaikan dengan nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi, aset keuangan diukur dengan cara yang sama seperti biaya perolehan diamortisasi.

Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

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

**Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

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

**Pengukuran Nilai Wajar**

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

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

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

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

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

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

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

**2.j. Persediaan**

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

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

**2.k. Biaya Dibayar di Muka**

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

**2.l. Aset Real Estat**

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

**2.m. Properti Investasi**

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

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

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

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

	<u><b>Tahun</b></u>
Bangunan	20-50
Sarana dan Prasarana	5-30

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

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

**2.n. Aset Tetap**

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

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

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

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

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

Pada tahun 2018, Grup menelaah estimasi masa manfaat ekonomis untuk bangunan, sarana dan prasarana, dan mesin dan perlengkapan yang umurnya dapat diestimasi secara andal, yakni berdasarkan kegunaan yang diperkirakan oleh Grup.

Penelaahan atas estimasi masa manfaat ekonomis Grup dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asrori & Rekan, Penilai Publik Independen, yang telah terdaftar di Kementerian Keuangan No. 2.15.00126 dengan laporannya No. 00251/FR-AS/TIJA/Studi/IX/2018.

Perubahan ini diterapkan secara prospektif sesuai dengan PSAK 25 (Revisi 2015).

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

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

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

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

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

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

**2.p. Aset Takberwujud**

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal,

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama umur manfaat ekonomi dengan metode garis lurus. Amortisasi dihitung sebagai penghapusan biaya perolehan aset, dikurangi nilai residunya, atas umur ekonomisnya sebagai berikut:

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

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

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

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

**2.q. Penurunan Nilai Aset**

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

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

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

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

**2.r. Pengaturan Bersama**

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

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama. Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

2) Ventura Bersama

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

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

**2.s. Biaya Emisi Saham**

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

**2.t. Biaya Emisi Obligasi**

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

**2.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

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

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

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

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

- Pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh pelaksanaan Grup sebagaimana yang dilakukan Grup;

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

- Pelaksanaan Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan saat aset itu dibuat atau ditingkatkan; dan
- Pelaksanaan Grup tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif untuk Grup dan Grup memiliki hak yang dapat diberlakukan atas pembayaran untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini.

Pengakuan Beban

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

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

**2.v. Biaya Pinjaman**

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

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

**2.w. Imbalan Kerja**

Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

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

Imbalan Pascakerja

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

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

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

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pesangon

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

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

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

**2.x. Pajak Penghasilan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.z. Sewa**

Grup Sebagai Penyewa (*Lessee*)

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

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

Setelah tanggal permulaan, Perusahaan mengukur liabilitas sewa dengan:

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

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

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

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

Grup Sebagai Lessor

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

Grup menyajikan aset sebagai sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

ditambahkan dalam jumlah tercatat dari asset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

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

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

Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 16 untuk nilai tercatat Properti Investasi dan Catatan 17 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja. Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan, dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi dalam mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

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

Pajak Penghasilan

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

Provisi dan Kontinjensi

Perusahaan saat ini sedang terlibat dalam proses hukum dan pajak. Manajemen melakukan penilaian untuk membedakan antara provisi dan kontinjensi terutama melalui konsultasi dengan penasehat hukum Perusahaan yang menangani proses hukum dan pajak tersebut. Perusahaan mempersiapkan provisi yang sesuai untuk proses hukum saat ini atau liabilitas konstruktif, jika ada, sesuai dengan kebijakan provisinya. Dalam pengakuan dan pengukuran provisi, manajemen mengambil risiko dan ketidakpastian.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**2.ab. Laba per Saham**

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

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun 30 September 2021 dan 31 Desember 2020.

**2.ac. Informasi Segmen**

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

**3. Kas dan Setara Kas**

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
<b>Kas</b>	<u>873.263.909</u>	<u>555.524.268</u>
<b>Bank</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 39)	11.888.685.774	13.375.543.066
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8.027.871.363	6.621.063.040
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	7.982.452.873	3.192.155.040
PT Bank Central Asia Tbk	7.229.010.503	3.104.271.351
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.052.363.834	--
PT Bank Permata Tbk	1.605.468.391	1.550.142.492
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	758.326.476	755.582.279
PT Bank KB Bukopin Tbk	17.428.926	137.737.525
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	--	2.072.671.127
	<u>39.561.608.141</u>	<u>30.809.165.920</u>
<b>Deposito Berjangka</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 39)	250.500.000.000	286.800.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Permata Tbk	4.939.622.400	4.873.105.430
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.317.270.004	4.267.270.004
PT Bank Bukopin Tbk	--	4.849.367.781
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	1.000.000.000
	<u>259.756.892.404</u>	<u>301.789.743.215</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<u><b>300.191.764.454</b></u>	<u><b>333.154.433.403</b></u>
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	4,50% - 5,75%	5,00% - 5,75%
Jangka Waktu	1 bulan	1 bulan

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**4. Piutang Usaha**

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
<b>Piutang Usaha Lancar</b>		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	119.680.424	562.431.559
Pihak Ketiga	43.009.486.460	61.872.387.798
<b>Jumlah</b>	<b>43.129.166.884</b>	<b>62.434.819.357</b>

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

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Belum Jatuh Tempo	16.097.877.562	22.114.416.811
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	6.327.071.792	8.699.876.315
31 s/d 60 hari	2.810.139.849	2.806.812.775
61 s/d 90 hari	1.526.907.243	4.080.855.430
> 90 hari	57.498.489.405	64.602.179.208
Piutang Usaha	84.260.485.851	102.304.140.539
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(3.792.399.760)	(4.738.522.870)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai	(37.338.919.207)	(35.130.798.312)
<b>Jumlah</b>	<b>43.129.166.884</b>	<b>62.434.819.357</b>

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

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Saldo Awal Tahun	35.130.798.312	11.459.377.134
Dampak Penerapan Awal		
PSAK 71 (Catatan 2.c)	--	14.632.881.282
Penambahan (Catatan 35)	11.419.542.869	9.216.256.498
Pemulihan (Catatan 33)	(9.211.421.974)	(177.716.602)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>37.338.919.207</b>	<b>35.130.798.312</b>

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

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

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

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
<b>Piutang Lain-lain Pihak Ketiga</b>	<b>25.949.932.783</b>	<b>14.163.216.014</b>



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Jumlah piutang lain-lain berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	2.819.555.806	3.463.474.017
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	1.416.062.718	640.922.224
31 s/d 60 hari	1.416.062.718	2.390.922.224
61 s/d 90 hari	1.416.062.718	1.955.656.825
> 90 hari	18.882.188.824	5.712.240.724
<b>Jumlah</b>	<b>25.949.932.783</b>	<b>14.163.216.014</b>

Piutang lain-lain pihak ketiga merupakan piutang karyawan atas program kepemilikan kendaraan mobil, akrual pendapatan bunga, dan lain-lain.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020.

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

## 6. Persediaan

	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Suku Cadang	4.128.485.322	4.416.686.177
Makanan dan Minuman	1.495.984.184	1.469.267.747
Barang Dagangan	1.235.731.201	1.566.414.846
Supplies	708.708.385	1.015.356.953
Alat Tulis	209.251.140	240.263.306
Minyak Pelumas	42.135.857	2.220.096
<b>Sub Jumlah</b>	<b>7.820.296.089</b>	<b>8.710.209.125</b>
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(439.928.869)</i>	<i>(439.928.869)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>7.380.367.220</b>	<b>8.270.280.256</b>

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

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

## 7. Uang Muka

	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Uang Muka Pesangon Karyawan	300.457.988	299.180.739
Uang Muka Operasional	78.143.002	32.309.003
<b>Jumlah</b>	<b>378.600.990</b>	<b>331.489.742</b>

Uang muka operasional terutama merupakan uang muka untuk pengadaan wahana di unit usaha dan pelaksanaan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan.

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**8. Perpajakan**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

	<u>30 September 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>
	Rp	Rp
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.523.768.553	3.592.500.353
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	3.239.956.259	3.239.956.259
Pajak Pertambahan Nilai	987.001.695	929.718.798
Pajak Penghasilan Pasal 4(2)	242.523.091	251.689.762
<b>Klaim Pajak Kini</b>		
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Penghasilan Pasal 28A		
Pajak Penghasilan Tahun 2020	37.605.171.584	29.581.819.467
Pajak Penghasilan Tahun 2019	--	117.987.000
<b>Jumlah</b>	<u><u>45.598.421.182</u></u>	<u><u>37.713.671.639</u></u>

**b. Utang Pajak**

	<u>30 September 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>
	Rp	Rp
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Pertambahan Nilai	228.004.214	775.958.052
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	4.968.979.718	4.979.257.199
Pasal 21	338.540.283	53.647.873
Pasal 23	30.863.546	31.953.070
Sub Jumlah	<u>5.566.387.761</u>	<u>5.840.816.194</u>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	13.977.059.783	3.637.624.677
Pajak Pertambahan Nilai	4.621.465.981	3.552.010.844
Pajak Pembangunan	2.713.280.480	625.216.341
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	1.085.754.883	274.524.038
Pasal 23	180.555.818	176.897.899
Pasal 4 (2)	1.868.120.861	1.790.466.862
Pasal 29	262.660.545	--
Pasal 26	3.362.400	--
SKPKB	--	266.022.946
Sub Jumlah	<u>24.712.260.752</u>	<u>10.322.763.607</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>30.278.648.513</u></u>	<u><u>16.163.579.801</u></u>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**c. Pajak Kini**

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

	<b>30 September 2021</b>	<b>30 September 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Rugi Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(82.615.087.215)	(232.364.689.209)
Eliminasi dan penyesuaian	(19.724.831.777)	(18.850.861.889)
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(102.339.918.992)</u>	<u>(251.215.551.098)</u>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	19.016.783.905	46.282.175.640
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(83.323.135.087)</u>	<u>(204.933.375.458)</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(3.228.295.087)	(9.073.261.652)
Manfaat Karyawan	4.795.066.240	5.726.707.894
Jumlah	<u>1.566.771.153</u>	<u>(3.346.553.758)</u>
Perbedaan Tetap		
Bagian Laba Bersih Entitas		
Investasi Ventura Bersama	411.779.654	616.466.858
Bagian Laba (Rugi) Bersih		
Entitas Anak dan Asosiasi	27.581.565.070	131.094.957.031
Jamuan Tamu dan Sumbangan	1.936.574.701	4.056.858.498
Penghargaan Karyawan	28.950.000	67.134.507
Penghasilan Bunga	(7.087.146.379)	(5.317.931.265)
Lain-lain	52.164.449.615	61.987.518.664
Jumlah	<u>75.036.172.661</u>	<u>192.505.004.292</u>
<b>Rugi Fiskal</b>	<b><u>(6.720.191.273)</u></b>	<b><u>(15.774.924.924)</u></b>
<b>Rugi Fiskal Dibulatkan</b>	<b><u>(6.720.191.000)</u></b>	<b><u>(15.774.924.000)</u></b>

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

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

	<b>30 September 2021</b>	<b>30 September 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(82.615.087.215)	(232.364.689.209)
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(19.724.831.777)	(18.850.861.889)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	19.016.783.905	46.282.175.640
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(83.323.135.087)</u>	<u>(204.933.375.458)</u>
Tarif Pajak 22%	(18.331.089.719)	(51.233.343.865)
Koreksi Fiskal	16.852.647.639	41.614.859.117
Rugi Fiskal Tidak Dimanfaatkan	1.478.442.080	3.470.483.483
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>	<b><u>--</u></b>	<b><u>--</u></b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**d. Pajak Tangguhan**

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

	31 Desember 2020	Penyesuaian Saldo atas Penerapan PSAK 71	1 Januari 2020	Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lain	Efek Perubahan Tarif Pajak		30 September 2021
						Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lain	Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lain	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Entitas Anak</b>								
Aset Pajak Tangguhan								
PT SI	1.732.189.378	--	--	--	--	--	--	1.732.189.378
PT TI	153.213.186	--	--	--	--	--	--	153.213.186
	<u>1.885.402.564</u>	--	--	--	--	--	--	<u>1.885.402.564</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan								
PT TIJA	(92.017.797.199)	--	--	(18.599.527.553)	--	--	--	(110.617.324.752)
PT STU	(2.707.058.879)	--	--	--	--	--	--	(2.707.058.879)
	<u>(94.724.856.078)</u>	--	--	<u>(18.599.527.553)</u>	--	--	--	<u>(113.324.383.631)</u>
<b>Jumlah Bersih</b>	<u><b>(92.839.453.515)</b></u>	--	--	<u><b>(18.599.527.553)</b></u>	--	--	--	<u><b>(111.438.981.067)</b></u>

	31 Desember 2019	Penyesuaian Saldo atas Penerapan PSAK 71	1 Januari 2020	Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain	Efek Perubahan Tarif Pajak		31 Desember 2020
						Dikreditkan ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Entitas Anak</b>								
Aset Pajak Tangguhan								
PT SI	3.953.862.390	392.960.064	4.346.822.454	(2.079.238.029)	(310.777.522)	(141.795.687)	(82.821.838)	1.732.189.378
PT TI	--	--	--	153.213.186	--	--	--	153.213.186
	<u>3.953.862.390</u>	<u>392.960.064</u>	<u>4.346.822.454</u>	<u>(1.926.024.843)</u>	<u>(310.777.522)</u>	<u>(141.795.687)</u>	<u>(82.821.838)</u>	<u>1.885.402.564</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan								
PT TIJA	(73.659.322.370)	1.647.060.593	(72.012.261.777)	(27.056.178.963)	(1.617.004.879)	9.772.109.336	(1.104.460.916)	(92.017.797.199)
PT STU	(3.433.759.588)	106.802.894	(3.326.956.694)	207.847.325	--	412.050.490	--	(2.707.058.879)
	<u>(77.093.081.958)</u>	<u>1.753.863.487</u>	<u>(75.339.218.471)</u>	<u>(26.848.331.638)</u>	<u>(1.617.004.879)</u>	<u>10.184.159.826</u>	<u>(1.104.460.916)</u>	<u>(94.724.856.078)</u>
<b>Jumlah Bersih</b>	<u><b>(73.139.219.568)</b></u>	<u><b>2.146.823.551</b></u>	<u><b>(70.992.396.017)</b></u>	<u><b>(28.774.356.482)</b></u>	<u><b>(1.927.782.401)</b></u>	<u><b>10.042.364.139</b></u>	<u><b>(1.187.282.754)</b></u>	<u><b>(92.839.453.514)</b></u>

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

**e. Pemeriksaan Pajak**

1. Pada tanggal 7 Januari 2020, PT SBI menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas hasil pemeriksaan pajak tahun buku 2017 sebesar Rp43.257.091. Pada tanggal 1 Februari 2021, PT SBI mengajukan permohonan kelebihan pembayaran pajak tersebut dapat dikompensasikan ke hutang pajak PT SBI.
2. Pada tanggal 16 April 2021, PT JAPT menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) sebesar Rp1.079.443 dan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) sebesar Rp117.987.000 atas hasil pemeriksaan pajak tahun buku 2019.

**9. Pajak Final**

Jumlah beban pajak final per 30 September 2021 dan 2020 masing-masing adalah sebesar Rp4.167.178.646 dan Rp5.223.567.830 yang dihitung dari pendapatan yang dikenakan pajak final masing-masing sebesar Rp41.671.786.456 dan Rp57.030.537.126.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**10. Biaya Dibayar di Muka**

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Asuransi	3.801.579.870	3.620.419.796
Operasional	739.046.677	740.665.677
Lain-lain	3.276.867.556	3.297.844.021
<b>Jumlah</b>	<b>7.817.494.103</b>	<b>7.658.929.494</b>

**11. Aset Keuangan dengan Biaya Perolehan Diamortisasi**

Merupakan kepemilikan atas obligasi Perusahaan Listrik Negara (PLN) seri B sejak bulan Juni 2006, dengan tujuan dimiliki hingga jatuh tempo sebesar Rp1.000.000.000 dengan tingkat bunga 13,75% per tahun dan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan, dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dan telah jatuh tempo pada bulan juni tahun 2021. Pada tanggal 24 Juni 2021 Perusahaan telah mencairkan kepemilikan pokok obligasi beserta nilai bunga.

**12. Investasi pada Ventura Bersama**

		30 September 2021					
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pengembalian) Investasi	Penerimaan Pembagian Keuntungan	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	6.908.173.290	--	--	1.560.807.483	8.468.980.773
<b>Jumlah</b>			<b>6.908.173.290</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.560.807.483</b>	<b>8.468.980.773</b>

  

		31 Desember 2020					
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pengembalian) Investasi	Penerimaan Pembagian Keuntungan	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	21.162.935.706	(7.800.000.000)	(5.215.971.397)	(1.238.791.019)	6.908.173.290
<b>Jumlah</b>			<b>21.162.935.706</b>	<b>(7.800.000.000)</b>	<b>(5.215.971.397)</b>	<b>(1.238.791.019)</b>	<b>6.908.173.290</b>

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

Berdasarkan addendum II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014 para pihak sepakat untuk tidak melanjutkan kerjasama pada proyek kondominium di atas tanah seluas 12.162 m<sup>2</sup>, atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen *Double Decker* seluas 2.650 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 20 April 2020, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp5.215.971.397 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih sampai dengan tahun 2019, dan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk berhak menerima sebesar 65% dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp7.800.000.000.

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**13. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	339.208.712.344	338.376.590.518
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	16.557.492.188	16.878.943.000
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	7.794.294.093	15.484.301.408
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1.663.221.007	1.517.229.248
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	1.045.966.832	1.474.823.133
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1.024.992.039	1.024.860.026
<b>Jumlah</b>	<b>367.294.678.502</b>	<b>374.756.747.333</b>

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

30 September 2021						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11,96	338.376.590.518	--	832.121.826	339.208.712.344
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	15.484.301.408	(7.200.980.937)	(489.026.379)	7.794.294.093
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	16.878.943.000	--	(321.450.812)	16.557.492.188
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	1.474.823.133	--	(428.856.301)	1.045.966.832
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.517.229.248	--	145.991.759	1.663.221.007
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.024.860.026	--	132.013	1.024.992.039
<b>Jumlah</b>			<b>374.756.747.333</b>	<b>(7.200.980.937)</b>	<b>(261.087.893)</b>	<b>367.294.678.502</b>

31 Desember 2020							
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11,96	337.023.107.900	--	1.347.936.647	5.545.972	338.376.590.518
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	16.843.743.921	--	(1.359.442.513)	--	15.484.301.408
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	19.124.410.621	--	(2.245.467.621)	--	16.878.943.000
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	3.641.475.287	--	(2.166.652.154)	--	1.474.823.133
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	2.117.926.874	--	(600.697.626)	--	1.517.229.248
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	974.651.397	--	50.208.629	--	1.024.860.026
<b>Jumlah</b>			<b>379.725.316.000</b>	<b>--</b>	<b>(4.974.114.639)</b>	<b>--</b>	<b>374.756.747.333</b>

Pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat pembatasan dan risiko signifikan yang terkait dengan investasi pada entitas asosiasi.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 30 September 2021 dan 31 Desember 2020:

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Jumlah Agregat Aset	6.464.343.530.716	5.134.409.649.492
Jumlah Agregat Liabilitas	3.376.965.372.308	2.027.020.846.540
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	12.482.608.186	1.244.751.066.915
Jumlah Agregat Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(3.112.432.546)	(1.512.461.946)
Jumlah Agregat Laba Tahun Berjalan	(3.112.432.546)	(1.512.461.946)

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 23 Maret 2021 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham di luar rapat PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP). JATP melakukan pembagian deviden sebesar Rp7.200.980.937 kepada PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT).

**14. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	637.755.808	637.755.808
<b>Jumlah</b>			<b>637.755.808</b>	<b>637.755.808</b>

**15. Aset Real Estat**

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Tanah	203.852.960.405	203.852.960.405
Rumah dan Apartemen	72.557.945.451	72.557.945.451
<b>Jumlah</b>	<b>276.410.905.856</b>	<b>276.410.905.856</b>

a. Mutasi tanah :

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Koreksi dan Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 September 2021	203.852.960.405	--	--	--	203.852.960.405
31 Desember 2020	206.756.251.435	1.419.349.132	(1.914.742.720)	(2.407.897.442)	203.852.960.405

Pada tanggal 31 Desember 2020, terdapat penyesuaian perhitungan kembali atas tanah Ancol Barat kepada kontraktor sebesar Rp2.407.897.442.

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

Lokasi	30 September 2021		31 Desember 2020	
	Luas Tanah m <sup>2</sup>	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m <sup>2</sup>	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	282.628	164.279.270.431	282.628	164.279.270.431
Ancol Barat	6.231	20.228.264.210	6.231	20.228.264.210
Marunda	26.957	18.446.793.518	26.957	18.446.793.518
Tugu Permai	3.855	751.701.649	3.855	751.701.649
Sunter	1.585	146.930.597	1.585	146.930.597
	<b>321.256</b>	<b>203.852.960.405</b>	<b>321.256</b>	<b>203.852.960.405</b>

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.597 masing-masing pada 30 September 2021 dan 31 Desember 2020, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Koreksi dan Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 September 2021	72.557.945.451	--	--	--	72.557.945.451
31 Desember 2020	111.622.164.963	260.282.600	(2.728.828.742)	(36.595.673.370)	72.557.945.451

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 31 Desember 2020, terdapat penyesuaian perhitungan kembali atas hasil pengukuran kembali luasan tanah atau area yang dapat dijual yang dicatat pada beban lainnya sebesar Rp36.595.673.370 (Catatan 35).

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

Lokasi	30 September 2021		31 Desember 2020	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	22	59.821.506.023	22	59.821.506.023
Pademangan	21	11.340.415.869	21	11.340.415.869
Ancol Barat	6	1.396.023.559	6	1.396.023.559
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>72.557.945.451</b>	<b>49</b>	<b>72.557.945.451</b>

Pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 Perusahaan telah mengasuransikan aset real estat kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 17).

**16. Properti Investasi**

	30 September 2021				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	30 Sept Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Tanah	4.523.171.272	--	--	--	4.523.171.272
Bangunan	280.028.302.683	--	--	--	280.028.302.683
Sarana dan Prasarana	25.318.093.288	--	--	--	25.318.093.288
Jumlah	309.869.567.243	--	--	--	309.869.567.243
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	65.907.475.707	5.129.136.258	--	--	71.036.611.965
Sarana dan Prasarana	16.522.142.418	936.085.863	--	--	17.458.228.281
Jumlah	82.429.618.125	6.065.222.121	--	--	88.494.840.246
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>227.439.949.118</b>				<b>221.374.726.997</b>
	31 Desember 2020				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Des Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Tanah	4.523.171.272	--	--	--	4.523.171.272
Bangunan	280.028.302.683	--	--	--	280.028.302.683
Sarana dan Prasarana	25.318.093.288	--	--	--	25.318.093.288
Jumlah	309.869.567.243	--	--	--	309.869.567.243
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	56.908.094.751	8.999.380.956	--	--	65.907.475.707
Sarana dan Prasarana	15.063.901.337	1.458.241.081	--	--	16.522.142.418
Jumlah	71.971.996.088	10.457.622.037	--	--	82.429.618.125
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>237.897.571.155</b>				<b>227.439.949.118</b>



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap. (Catatan 17).

Pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp1.582.234.020 dan Rp1.263.071.825 (Catatan 31).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp6.065.222.121 dan Rp10.457.622.037 (Catatan 32).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 dan 2020 sebesar Rp70.132.216 dan Rp Rp1.472.139.079 (Catatan 32).

**17. Aset Tetap**

	30 September 2021				30 Sept Rp
	1 Jan Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Kepemilikan Langsung</b>					
Tanah	15.296.855.274	--	--	--	15.296.855.274
Bangunan	1.057.628.664.427	--	--	931.681.869	1.058.560.346.296
Sarana dan Prasarana	1.003.578.884.646	--	--	2.994.269.613	1.006.573.154.259
Mesin dan Perlengkapan	1.060.941.694.171	1.673.706.500	(24.447.500)	7.894.622.503	1.070.485.575.674
Peralatan	64.393.341.279	97.328.000	--	--	64.490.669.279
Kendaraan	4.810.138.470	--	(156.015.822)	--	4.654.122.648
Kapal	5.026.227.125	--	--	--	5.026.227.125
Binatang	9.750.329.430	--	--	--	9.750.329.430
Sub Jumlah	3.221.426.134.823	1.771.034.500	(180.463.322)	11.820.573.985	3.234.837.279.986
Aset Dalam Penyelesaian	914.581.080.911	35.278.098.978	(5.649.355)	(11.820.573.985)	938.032.956.549
Jumlah Biaya Perolehan	4.136.007.215.734	37.049.133.478	(186.112.677)	--	4.172.870.236.535
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Kepemilikan Langsung</b>					
Bangunan	362.579.420.401	20.970.138.022	--	--	383.549.558.423
Sarana dan Prasarana	551.517.426.702	15.079.461.608	--	--	566.596.888.310
Mesin dan Perlengkapan	552.603.604.712	23.761.880.553	(24.447.500)	--	576.341.037.765
Peralatan	58.603.152.185	1.157.881.621	--	--	59.761.033.806
Kendaraan	4.252.149.372	144.122.237	(156.015.822)	--	4.240.255.787
Kapal	4.308.716.492	108.424.568	--	--	4.417.141.060
Binatang	4.842.504.555	526.641.878	--	--	5.369.146.433
Jumlah	1.538.706.974.419	61.748.550.487	(180.463.322)	--	1.600.275.061.584
<b>Beban Penurunan:</b>					
Nilai Aset Tetap	321.600.000	--	--	--	321.600.000
Nilai Aset dalam Penyelesaian	29.579.074.231	--	--	--	29.579.074.231
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>2.567.399.567.084</b>				<b>2.542.694.500.720</b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	31 Desember 2020				31 Des Rp
	1 Jan Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Kepemilikan Langsung</b>					
Tanah	15.296.855.274	--	--	--	15.296.855.274
Bangunan	976.415.985.298	48.997.580	--	81.163.681.549	1.057.628.664.427
Sarana dan Prasarana	950.541.253.328	336.500.733	--	52.701.130.586	1.003.578.884.646
Mesin dan Perlengkapan	950.199.063.232	2.503.290.213	(2.795.079.974)	111.034.420.700	1.060.941.694.171
Peralatan	60.888.784.167	363.558.186	(248.780.290)	3.389.779.216	64.393.341.279
Kendaraan	5.972.061.657	23.760.000	(1.185.683.187)	--	4.810.138.470
Kapal	4.426.478.635	599.748.490	--	--	5.026.227.125
Binatang	10.023.399.791	--	(273.070.361)	--	9.750.329.430
Sub Jumlah	2.973.763.881.382	3.875.855.202	(4.502.613.812)	248.289.012.051	3.221.426.134.823
Aset Dalam Penyelesaian	967.746.701.543	196.012.916.075	(889.524.657)	(248.289.012.051)	914.581.080.911
Jumlah Biaya Perolehan	3.941.510.582.925	199.888.771.277	(5.392.138.469)	--	4.136.007.215.734
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Kepemilikan Langsung</b>					
Bangunan	338.268.245.517	24.311.174.885	--	--	362.579.420.401
Sarana dan Prasarana	532.658.132.857	18.859.293.844	--	--	551.517.426.702
Mesin dan Perlengkapan	526.042.489.773	29.356.194.736	(2.795.079.797)	--	552.603.604.712
Peralatan	57.550.093.353	1.301.839.122	(248.780.290)	--	58.603.152.185
Kendaraan	5.129.678.951	308.153.608	(1.185.683.187)	--	4.252.149.372
Kapal	4.176.645.161	132.071.331	--	--	4.308.716.492
Binatang	4.227.419.893	784.977.786	(169.893.124)	--	4.842.504.555
Jumlah	1.468.052.705.505	75.053.705.312	(4.399.436.398)	--	1.538.706.974.419
<b>Beban Penurunan:</b>					
Nilai Aset Tetap	321.600.000	--	--	--	321.600.000
Nilai Aset dalam Penyelesaian	29.579.074.231	--	--	--	29.579.074.231
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>2.443.557.203.189</b>				<b>2.567.399.567.084</b>

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	30 September 2021 Rp	31 September 2020 Rp
<b>Kepemilikan Langsung</b>		
Beban Langsung (Catatan 32)	57.503.312.270	70.069.764.285
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	4.245.238.218	3.844.059.570
<b>Jumlah</b>	<b>61.748.550.487</b>	<b>73.913.823.855</b>

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

Penambahan aset tetap pada tahun 2021 berasal dari pengadaan membrane hydranautics SWC5-LD serta Inovasi Mesin dan Peralatan Perusahaan lainnya. Penambahan aset tetap pada tahun 2020 sebagian besar berasal dari inovasi wahana Karussell, wahana Mola-Mola, renovasi Kantor Ocean Dream Samudera, inovasi Kitchen Banquet dan renovasi Restoran Nyiur, inovasi Sarana dan Prasarana Putri Duyung Ancol, renovasi Front Office Putri Duyung Ancol, inovasi Penataan Kawasan Pantai Timur, Sentral Parkir Carnaval, Symphony of The Sea, renovasi Kantor Pintu Gerbang Utama Taman Impian, inovasi Kawasan Dunia Kartun inovasi Wahana Kereta Misteri, renovasi Kantor Maintenance dan perbaikan mesin wahana Dunia Fantasi, serta pembelian peralatan inventaris kantor PT. Taman Impian Jaya Ancol.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp62.359.205.699 dan Rp40.816.872.410 (Catatan 45).

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Aset dalam penyelesaian per 30 September 2021 sebesar Rp938.032.956.549 dengan penurunan bersih sebesar Rp24.451.875.638 pada tahun berjalan sebagian besar atas inovasi Bird Park Ocean Dream Samudra dan inovasi Area Pantai Timur Taman Impian.

Aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp914.581.080.911 dengan penurunan bersih sebesar Rp53.165.620.632 pada tahun berjalan sebagian besar atas penyelesaian aset berupa Wahana Indoor Coaster, Renovasi Kantor Ocean Dream Samudera, Inovasi Kitchen Banquet, Sarana dan Prasarana Putri Duyung Ancol, Penataan Kawasan Pantai Timur, Sentral Parkir Carnaval, Symphony of the Sea.

Aset dalam penyelesaian untuk proyek reklamasi pada tanggal 30 September 2021 dan 2020 masing masing sebesar Rp489.822.847.935 dan Rp489.638.257.935. Pada tanggal 24 Februari 2020, Gubernur DKI Jakarta secara resmi mengumumkan izin perluasan pengembangan kawasan seluas 155 hektare. Izin tersebut dalam bentuk Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 237 tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Hektare Dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ± 120 Hektar (Catatan 41.c).

Pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 30 September 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp5.175.657.787.48.

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

Berdasarkan hasil penelaahan atas aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada 30 September 2021 dan 31 Desember 2020.

**18. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa**

	30 September 2021				30 Sept 2021
	1 Jan 2021	Dampak Penerapan Awal PSAK 73 2020	Penambahan	Pengurangan	
<b>Biaya</b>					
<b>Perolehan</b>					
Tanah	103.855.836.451	--	--	--	103.855.836.451
Bangunan	1.307.229.791	--	--	--	1.307.229.791
Jumlah	105.163.066.242	--	--	--	105.163.066.242
<b>Akumulasi</b>					
<b>Penyusutan</b>					
Tanah	6.923.722.430	--	5.192.791.825	--	12.116.514.255
Bangunan	435.743.264	--	196.084.469	--	631.827.732
Jumlah	7.359.465.694	--	5.388.876.293	--	12.748.341.987
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>97.803.600.548</b>				<b>92.414.724.255</b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

31 Desember 2020					
	1 Jan 2020	Dampak Penerapan Awal PSAK 73 2020	Penambahan	Pengurangan	31 Des 2020
<b>Biaya</b>					
<b>Perolehan</b>					
Tanah	--	103.855.836.451	--	--	103.855.836.451
Bangunan	--	1.307.229.791	--	--	1.307.229.791
Jumlah	--	105.163.066.242	--	--	105.163.066.242
<b>Akumulasi</b>					
<b>Penyusutan</b>					
Tanah	--	--	6.923.722.430	--	6.923.722.430
Bangunan	--	--	435.743.264	--	435.743.264
Jumlah	--	--	7.359.465.694	--	7.359.465.694
<b>Nilai Tercatat</b>	--				<b>97.803.600.548</b>

Beban amortisasi dialokasi sebagai berikut:

	30 September 2021 Rp	31 September 2020 Rp
<b>Kepemilikan Langsung</b>		
Beban Langsung (Catatan 32)	5.192.791.825	6.923.722.430
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	196.084.469	435.743.264
<b>Jumlah</b>	<b>5.388.876.293</b>	<b>7.359.465.694</b>

Beberapa transaksi sewa gudang dan kantor mengandung opsi perpanjangan yang dapat diambil oleh Perusahaan sebelum masa berakhirnya kontrak yang tidak dapat dibatalkan. Opsi perpanjangan yang dimiliki hanya dapat diambil oleh Perusahaan. Perusahaan mengevaluasi pada awal dimulainya masa sewa apakah besar kemungkinan akan diambilnya opsi perpanjangan. Perusahaan mengevaluasi kembali penentuan ini apabila ada peristiwa signifikan atau ada perubahan keadaan signifikan di dalam kendali Perusahaan.

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

	30 September 2021	31 Desember 2020
<b>Liabilitas Sewa</b>		
Jangka Pendek	2.201.834.957	9.068.499.600
Jangka Panjang	100.473.776.996	94.611.435.549
<b>Jumlah</b>	<b>102.675.611.953</b>	<b>103.679.935.149</b>
	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
<b>Saldo Awal, 1 Januari 2020</b>	<b>103.679.935.149</b>	<b>105.163.066.242</b>
Arus Kas	(250.535.091)	(1.538.261.363)
Perubahan Nonkas		
Penambahan (Pengurangan) Bunga	(753.788.105)	55.130.270
<b>Saldo Akhir</b>	<b>102.675.611.953</b>	<b>103.679.935.149</b>

**19. Aset Lain-lain**

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
<b>Aset Takberwujud</b>		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	39.085.138.000	36.270.283.061
Hak atas tanah	13.066.850.118	13.066.850.118
Jumlah	52.151.988.118	49.337.133.179
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	(41.845.527.985)	(38.236.070.369)
Sub Jumlah	10.306.460.133	11.101.062.810
Lain-lain	12.554.740.470	8.810.292.871
<b>Jumlah</b>	<b>22.861.200.603</b>	<b>19.911.355.681</b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

- a. Perangkat lunak computer dan lisensi film diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 1-5 (satu hingga lima) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp3.594.470.951 dan Rp3.215.063.528 dibukukan sebagai beban amortisasi pada beban pokok pendapatan dan beban langsung (Catatan 32).
- b. Pada tahun 1994, PT SBI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m<sup>2</sup> dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditanggihkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB.

Aset tak berwujud – hak atas tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp14.986.665, dibukukan pada beban umum dan administrasi (Catatan 33).

**20. Utang Usaha**

	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pihak Berelasi (Catatan 39)</b>		
PT Arkonin	764.000.000	764.000.000
PT Jaya Teknik Indonesia	258.864	258.864
PT Mitsubishi Jaya Elevator	--	4.020.000
Jumlah	<u>764.258.864</u>	<u>768.278.864</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Tidar Utara Utama Teknika	3.857.824.806	5.612.445.736
PT Bumi Daya Plaza	3.435.367.442	6.723.053.786
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3 Miliar)	9.740.023.696	20.606.220.454
Jumlah	<u>17.033.215.944</u>	<u>32.941.719.976</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>17.797.474.808</u></b>	<b><u>33.709.998.840</u></b>

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

	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	274.453.996	3.337.795.258
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	109.784.742	167.302.062
31 s/d 60 hari	58.270.935	1.698.993.542
61 s/d 90 hari	45.389.734	942.896.843
> 90 hari	17.309.575.401	27.563.011.135
<b>Jumlah</b>	<b><u>17.797.474.808</u></b>	<b><u>33.709.998.840</u></b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**21. Utang Lain-lain**

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
<b>Pihak Berelasi (Catatan 39)</b>		
PT Jaya Beton Indonesia	1.426.325.996	838.068.514
PT Jaya Teknik Indonesia	22.442.673	80.250.158
<b>Jumlah</b>	<b>1.448.768.670</b>	<b>918.318.672</b>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	5.029.073.603	5.029.073.603
PT Geo Informatika Solusindo	3.764.093.625	--
PT Deka Buana Swastamas	3.080.799.473	4.383.609.428
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3 miliar)	26.360.456.057	89.583.011.793
<b>Jumlah</b>	<b>38.234.422.758</b>	<b>98.995.694.824</b>
<b>Jumlah</b>	<b>39.683.191.427</b>	<b>99.914.013.496</b>

**22. Beban Akrua**

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Operasional	144.864.755.872	114.825.022.864
Pajak Bumi dan Bangunan	123.362.705.036	66.702.391.228
Bonus dan Tantiem	40.004.804.748	40.004.804.747
Bunga	11.681.715.809	6.614.582.970
Lisensi Wahana	8.602.393.705	4.827.390.625
Pemeliharaan	4.762.507.831	8.686.583.301
Gaji	3.300.057.439	861.950.914
Iklan	1.780.343.307	1.990.763.707
Logistik	971.736.414	1.958.220.334
Lain-lain	2.236.111.891	15.970.677.752
<b>Jumlah Beban Akrua</b>	<b>341.567.132.052</b>	<b>262.442.388.442</b>
Provisi	82.329.790.000	82.329.790.000
<b>Jumlah</b>	<b>423.896.922.052</b>	<b>344.772.178.442</b>

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

Diantara beban akrual lain-lain periode 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 42.a).

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan melakukan pembentukan biaya provisi sehubungan dengan pemenuhan kewajiban Perusahaan atas penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di kawasan Apartemen Northland.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**23. Utang Bank**

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
<b>Utang Bank Jangka Pendek</b>		
PT Bank DKI (Catatan 39)	389.000.000.000	600.000.000.000
<b>Utang Bank</b>	<b>389.000.000.000</b>	<b>600.000.000.000</b>

**PT Bank DKI**

- a. Pada tanggal 6 September 2019, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit Rp300.000.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 20 September 2021. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7,75% dan 7,85% per tahun.

Pada tanggal 14 Mei 2020, Perusahaan mengajukan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) dan memperoleh limit fasilitas kredit modal kerja menjadi sebesar Rp600.000.000.000 dengan jangka waktu sampai dengan 20 September 2021. Perusahaan wajib menyerahkan dana untuk pencadangan kewajiban pembayaran bunga yang akan timbul sejak Juni 2020 sampai dengan Desember 2020 pada rekening *escrow* di PT Bank DKI minimal sebesar Rp28.000.000.000.

Pada tanggal 16 September 2021, berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No. 2161/SPPK/910/IX/2021 atas referensi SPPK Bank DKI No. 2128/SPPK/910/IX/2021 tanggal 14 September 2021 perusahaan memperoleh limit fasilitas kredit modal kerja pinjaman tetap berjangka menjadi sebesar Rp900.000.000.000 dengan jangka waktu sampai dengan 23 September 2023. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7,00% per tahun.

Bank tidak mensyaratkan jaminan khusus atas fasilitas pinjaman ini (*clean basis*).

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

1. Menggunakan fasilitas kredit sesuai tujuan penggunaan kredit.
2. Menyampaikan laporan keuangan *audited* tahunan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) yang ditunjuk oleh PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Sesuai Akta perseroan KAP ditunjuk oleh Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk) paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari kalender setelah akhir periode laporan.
3. Menyampaikan laporan keuangan *in-house* setiap triwulan paling lambat 60 hari kalender setelah akhir laporan.
4. Menyampaikan laporan realisasi jumlah pengunjung bulanan, dan realisasi pendapatan bulanan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah bula berjalan.
5. Memelihara *Debt to Equity Ratio* maksimal sebesar 2.5 kali.
6. Dalam rangka sinergi BUMD, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk bersedia menjadikan Bank DKI sebagai Bank Utama Debitur termasuk dan tidak terbatas pada:
  - a. Bank Penerima Pembayaran yang berasal dari penerimaan tiket termasuk penjualan melalui website dan *e-commerce*.
  - b. Menyerahkan rekening koran bulanan debitur pada Bank lain paling lambat setiap tanggal 15 bulan berikutnya.
  - c. Penempatan Dana Utama.
  - d. Penggunaan CMS.
  - e. Pembayaran Payroll Karyawan.
  - f. KMG Karyawan.
  - g. Memprioritaskan Bank DKI sebagai mitra apabila menyelenggarakan program-program khusus kepada customer.
7. Debitur bersedia melunasi pembayaran kewajiban kepada vendor/supplier.
8. Memiliki ijin-ijin yang dipersyaratkan untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinya dan berkewajiban untuk memperpanjang atau memperbarui ijin-ijin dalam hal telah habis masa berlakunya serta menyerahkan *copy* perpanjangan ke Bank DKI.
9. Memberitahuka secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal kejadian jika terdapat perubahan Anggaran Dasar perusahaan termasuk didalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, permodalan dan nilai nominal saham.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

10. Senantiasa selalu menjaga kualitas kredit atas nama Perusahaan dan Pengurus Perusahaan.

*Negative covenants* yang dipersyaratkan adalah Perusahaan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal kejadian jika:

1. Membayar/ melunasi utang pemegang saham.
2. Mengikat diri sebagai penjamin utang atau menjamin harta kekayaan perusahaan yang sudah atau belum dijamin ke Bank DKI kepada pihak lain.
3. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank dan / atau lembaga lain.

Saldo pinjaman ini per 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar Rp389.000.000.000 dan Rp600.000.000.000.

**24. Utang Obligasi**

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Jaya Ancol 2021	731.000.000.000	--
Obligasi Berkelanjutan I Tahap II Jaya Ancol 2018	--	350.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan I Tahap I Jaya Ancol 2016	--	50.000.000.000
Biaya Emisi Obligasi	(4.152.022.165)	(1.806.253.410)
Akumulasi Amortisasi	875.806.192	1.295.191.885
<b>Jumlah</b>	<b>727.723.784.027</b>	<b>399.488.938.475</b>
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	(514.186.787.497)	(399.488.938.475)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>213.536.996.530</b>	<b>--</b>

**Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021**

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

- a. Seri A senilai Rp516.000.000.000 dengan suku bunga 7,25% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 20 Februari 2022.
- b. Seri B senilai Rp149.600.000.000 dengan suku bunga 8,90% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2024.
- c. Seri C senilai Rp65.400.000.000 dengan suku bunga 9,60% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2026.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 10 Februari 2021, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 adalah sebesar Rp731.000.000.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

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

- a. Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- b. Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2,5:1.

**Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018**

Pada tanggal 18 Mei 2018, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 yaitu:

- a. Seri A senilai Rp350.000.000.000 dengan suku bunga 6,30% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 23 Mei 2019.
- b. Seri B senilai Rp350.000.000.000 dengan suku bunga 7,60% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 18 Mei 2021.



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 18 Mei 2018, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 adalah sebesar Rp700.000.000.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 mendapatkan peringkat idAA- (Double A Minus) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan rasio-rasio keuangan tertentu selama periode utang obligasi sebagai berikut:

- a. Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- b. Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2,5:1.

Pada tanggal 4 Mei 2021, perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 Seri B senilai Rp350.000.000.000.

**Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016**

Pada tanggal 20 September 2016, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 yaitu:

- a. Seri A senilai Rp250.000.000.000 dengan suku bunga 8,1% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 29 September 2019.
- b. Seri B senilai Rp50.000.000.000 dengan suku bunga 8,2% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 29 September 2021.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 29 September 2016, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 adalah sebesar Rp300.000.000.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 mendapatkan peringkat idAA- (Double A Minus) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan rasio-rasio keuangan tertentu selama periode utang obligasi sebagai berikut:

- a. Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- b. Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2,5:1.

Pada tanggal 28 September 2021, perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 Seri B senilai Rp50.000.000.000.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**25. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan**

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	245.372.430.534	260.228.215.531
Ancol Beach City	156.349.997.333	163.449.767.382
Uang Titipan	11.391.266.248	17.028.268.966
Sponsor	1.984.968.558	10.745.511.671
Lain-lain	8.050.303.568	6.858.111.261
Sub Jumlah	423.148.966.241	458.309.874.811
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	432.838.910	432.838.910
Jumlah	423.581.805.151	458.742.713.721
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(52.955.709.238)	(67.320.147.357)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>370.626.095.913</b>	<b>391.422.566.364</b>

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

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

**26. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya**

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Jaminan Penyewa	6.655.089.112	6.696.012.380
Jaminan Pengunjung	5.719.975	30.719.975
<b>Jumlah</b>	<b>6.660.809.087</b>	<b>6.726.732.355</b>

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

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

**27. Liabilitas Imbalan Pascakerja**

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Grup dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 667 dan 667 pada 31 Desember 2020 dan 2019. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai undang-undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar dan penghargaan masa kerja.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

- Imbalan Penghargaan Masa Kerja dalam bentuk cincin pengabdian terbuat dari 10 (sepuluh) gram emas. Penghargaan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani masa kerja 10 (sepuluh) tahun secara terus-menerus tanpa terputus sejak diangkat menjadi karyawan tetap;

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

- Imbalan Cuti Panjang berupa tunjangan cuti panjang sebesar 1 (satu) kali gaji bulanan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani setiap kelipatan 5 (lima) tahun masa kerja.

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	128.351.805.733	122.910.329.141
<b>Liabilitas Imbalan Pascakerja</b>	<b>128.351.805.733</b>	<b>122.910.329.141</b>

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

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Saldo Awal Aset	122.910.329.141	127.643.439.350
Beban Tahun Berjalan (Catatan 33)	12.734.236.292	19.703.530.285
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Pembayaran Manfaat	(1.292.759.700)	(21.436.640.494)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>128.351.805.733</b>	<b>122.910.329.141</b>

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	30 September 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Periode	46.310.494.232	70.805.562.507
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	--	(20.565.177.864)
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	(3.929.890.411)
<b>Beban Komprehensif Lain - Akhir Periode</b>	<b>46.310.494.232</b>	<b>46.310.494.232</b>

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2020 didasarkan pada perhitungan aktuaria oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 16 Maret 2021 menggunakan asumsi sebagai berikut:

**2020**

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Risiko Investasi

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

Risiko Tingkat Bunga

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

Risiko Gaji

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

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

**28. Modal Saham**

Nama Pemegang Saham	30 Sept 2021 dan 31 Des 2020		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	1.151.999.998	71,9999999%	287.999.999.500
Jumlah	1.151.999.999	72,0000000%	288.000.000.000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	288.099.998	18,0099999%	72.024.999.500
Jumlah	288.099.999	18,0100000%	72.025.000.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%, Saham Seri C)	159.900.000	9,9900000%	39.975.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>1.599.999.998</b>	<b>100,0000000%</b>	<b>400.000.000.000</b>

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

1. Saham Seri A

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

2. Saham Seri B

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

3. Saham Seri C

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**29. Tambahan Modal Disetor dan Komponen Ekuitas Lainnya**

**a. Tambahan Modal Disetor**

	30 Sept 2021 dan 31 Des 2020			
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Selisih Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	Nilai Tambahan Modal Disetor Tercatat Akhir Tahun
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	42.000.000.000	(5.290.767.000)	--	36.709.233.000
Pengakuan Aset atas Pengampunan Pajak	--	--	3.695.200.000	3.695.200.000
<b>Jumlah</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>(5.290.767.000)</b>	<b>3.695.200.000</b>	<b>40.404.433.000</b>

Pada tahun 2017 perusahaan telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan sebesar Rp3.695.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-643/PP/WPJ.07/2017 yang dicatat sebagai tambahan modal disetor.

**b. Komponen Ekuitas Lainnya**

Pada tahun 2017 perusahaan telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan dan beberapa entitas anak Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp2.351.881.420 dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya, dengan rincian sebagai berikut :

- PT Taman Impian Jaya Ancol senilai Rp2.029.744.230 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16930/PP/WPJ.21/2017;
- PT Seabreez Indonesia senilai Rp194.060.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16927/PP/WPJ.21/2017;
- PT Jaya Ancol senilai Rp88.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-13083/PP/WPJ.21/2017;
- PT Sarana Tirta Utama senilai Rp74.500.000 sesuai Surat keterangan pengampunan Pajak Nomor KET-13082/PP/WPJ.21/2017.

**30. Kepentingan Nonpengendali**

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

	30 September 2021						
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan	Pengurangan Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Penerapan PSAK 71 pada Laba Ditahan	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	7.810.465.423	(210.778.163)	--	(2.880.000.000)	--	4.719.687.260
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.323.351.735	(450.119.616)	--	--	--	11.873.232.119
PT Seabreez Indonesia	3,10%	653.974.204	(124.502.502)	--	--	--	529.471.702
<b>Jumlah</b>		<b>20.787.791.362</b>	<b>(785.400.281)</b>	<b>--</b>	<b>(2.880.000.000)</b>	<b>--</b>	<b>17.122.391.081</b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Desember 2020						
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Rugi Tahun Berjalan	Pengurangan Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Penerapan PSAK 71 pada Laba Ditahan	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	8.359.753.292	(528.044.304)	--	--	(21.243.565)	7.810.465.423
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.590.800.025	(152.587.742)	--	--	(114.860.548)	12.323.351.735
PT Seabreez Indonesia	3,10%	969.515.300	(315.541.096)	--	--	--	653.974.204
<b>Jumlah</b>		<b>21.920.068.617</b>	<b>(996.173.142)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(136.104.113)</b>	<b>20.787.791.362</b>

Berdasarkan Akta No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham PT Jaya Ancol Pratama Tol menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2020 untuk PT Jaya Konstruksi Pratama Tol sebesar Rp2.880.000.000.

**31. Pendapatan Usaha**

	30 September 2021 Rp	30 September 2020 Rp
<b>Pendapatan Real Estat</b>		
Tanah dan Bangunan	--	6.393.145.107
Sub Jumlah	--	6.393.145.107
<b>Pendapatan Tiket</b>		
Wahana Wisata	64.263.169.697	110.234.562.017
Pintu Gerbang	56.757.184.963	63.198.888.019
Sub Jumlah	121.020.354.660	173.433.450.036
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>		
Restoran	13.697.788.075	17.283.989.027
Kamar	11.166.331.317	7.455.207.668
Sub Jumlah	24.864.119.392	24.739.196.695
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	41.805.779.559	36.538.832.934
Sponsor	24.960.746.966	28.903.957.316
Pengelolaan Perumahan	21.519.530.388	19.649.535.718
Uang Sandar dan Iuran	5.079.088.376	5.278.736.765
Barang Dagangan	3.616.868.529	7.890.748.703
Loker dan Permainan	1.534.821.109	910.843.947
Logistik Acara	826.624.854	1.223.898.600
Bagi Hasil	29.545.455	453.412.005
Pertunjukan Keliling	--	--
Lain-lain	595.451.233	690.495.609
Sub Jumlah	99.968.456.469	101.540.461.597
<b>Jumlah</b>	<b>245.852.930.521</b>	<b>306.106.253.436</b>
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<i>(1.634.836.947)</i>	<i>(538.896.412)</i>
<b>Bersih</b>	<b>244.218.093.574</b>	<b>305.567.357.024</b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

**32. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung**

	<b>30 September 2021</b>	<b>30 September 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>		
Barang Dagangan	6.808.023.186	11.258.402.760
Tanah dan Bangunan	--	4.643.571.462
Sub Jumlah	<u>6.808.023.186</u>	<u>15.901.974.222</u>
<b>Beban Langsung</b>		
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 16, 17, dan 19)	71.425.578.898	69.739.095.037
Gaji dan Upah	48.668.440.934	54.466.749.379
Sub Kontrak Tenaga Kerja	23.827.206.037	57.481.791.352
Telepon, Listrik dan Air	18.182.114.512	28.839.176.486
Pajak Hiburan	12.087.736.562	17.166.206.647
Pemeliharaan	8.573.716.972	39.261.226.965
Alat Kerja dan Operasi	6.212.865.505	7.119.635.868
Penyelenggaraan Pertunjukan	1.639.614.689	5.644.212.819
Perjalanan dan Survei	1.383.692.294	2.055.706.490
Kantor Unit	508.950.391	1.954.968.212
Makanan dan Minuman	429.317.565	715.185.186
Sewa Lahan	413.479.346	663.113.824
Logistik Acara	101.742.356	899.172.731
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 Juta)	93.042.639	2.031.723.435
Sub Jumlah	<u>193.547.498.700</u>	<u>288.037.964.431</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>200.355.521.886</b></u>	<u><b>303.939.938.653</b></u>

**33. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi**

	<b>30 September 2021</b>	<b>30 September 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Penjualan</b>		
Promosi dan Penjualan	6.197.501.393	10.222.992.226
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Pajak Bumi dan Bangunan	57.563.401.733	60.921.134.201
Gaji dan Upah	52.097.554.691	59.974.515.019
Imbalan Kerja (Catatan 27)	12.734.236.292	14.757.399.185
Pemeliharaan	5.307.997.272	6.354.959.461
Penyusutan (Catatan 16, 17, 18 dan 19)	4.676.253.498	4.494.104.647
Jasa Profesional	4.025.036.949	5.059.798.996
Humas dan Jamuan Tamu	3.205.120.788	4.474.192.533
Asuransi	3.183.382.406	2.288.155.049
Telepon, Listrik dan Air	814.724.050	1.477.482.942
Transportasi dan Perjalanan Dinas	313.310.792	630.481.269
Kantor	282.384.933	831.569.512
Pendidikan dan Pelatihan	260.884.465	2.278.589.417
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 Juta)	246.420.601	503.046.199
Sub Jumlah	<u>144.710.708.470</u>	<u>164.045.428.430</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>150.908.209.863</b></u>	<u><b>174.268.420.656</b></u>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**34. Pendapatan Lainnya**

	<u>30 September 2021</u>	<u>30 September 2020</u>
	Rp	Rp
Pemulihan Piutang Usaha	9.211.421.974	891.564.951
Ancol Beach City (Catatan 41.b)	7.099.770.000	7.099.770.000
Pendapatan Klaim Asuransi	455.319.156	24.878.000
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp400 juta)	596.401.843	174.402.901
<b>Jumlah</b>	<b><u>17.362.912.973</u></b>	<b><u>8.190.615.852</u></b>

**35. Beban Lain - Lain**

	<u>30 September 2021</u>	<u>30 September 2020</u>
	Rp	Rp
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	11.419.542.869	10.597.980.380
Lain-lain	220.142.691	3.107.553.248
<b>Jumlah</b>	<b><u>11.639.685.560</u></b>	<b><u>13.705.533.628</u></b>

**36. Beban Keuangan**

	<u>30 September 2021</u>	<u>30 September 2020</u>
	Rp	Rp
Bunga Obligasi	49.945.399.623	34.169.820.648
Bunga Bank	25.536.062.150	20.980.142.815
Bunga Liabilitas Sewa	5.816.581.848	--
Amortisasi Biaya Emisi	2.282.542.051	1.723.710.388
<b>Jumlah</b>	<b><u>83.580.585.672</u></b>	<b><u>56.873.673.851</u></b>

**37. Laba Per Saham**

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

	<u>30 September 2021</u>	<u>30 September 2020</u>
	Rp	Rp
Rugi yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(192.813.557.208)	(252.127.941.238)
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar	1.599.999.996	1.599.999.996
Rugi per Saham Dasar/ Dilusian	(121)	(158)

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

**38. Dividen dan Cadangan Umum**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 30 Agustus 2021 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 75 tanggal 30 Agustus 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., Perusahaan tidak menyisihkan cadangan ataupun membagikan dividen kepada para pemegang saham, sehingga tidak terdapat agenda persetujuan penggunaan laba.



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 24 Agustus 2020 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 87 tanggal 24 Agustus 2020 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui untuk tidak melakukan pembagian dividen untuk tahun buku 2019 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp2.304.244.440. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp40.915.675.371.

Jadwal pembayaran dividen dan tata caranya diserahkan kepada Direksi dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**39. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi**

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

<u>Pihak-pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan</u>	<u>Jenis Transaksi</u>
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI)	Pemegang Saham	Kontribusi Ekuitas dan Sewa Lahan
PT Bank DKI (Bank DKI)	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemprov DKI	Penyimpanan Uang, Utang Bank dan Sewa Menyewa Bangunan
PT Jaya Bowling Indonesia	Investasi Jangka Panjang	Kontribusi Ekuitas
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas dan Sewa Lahan
PT Jakarta Akses Tol Priok	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas
PT Jaya Kuliner Lestari	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas dan Sewa Lahan
PT Jaya Teknik Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Jasa Instalasi Peralatan
PT Jaya Gas Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pembelian Gas LPG
PT Arkonin	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Penagihan Jasa Konstruksi
PT Mitsubishi Jaya Escalator and Elevator	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Barang Jadi dan Membeli Jasa Instalasi
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Jasa Instalasi, Jasa Konstruksi, dan Pemegang Saham JAPT
KSO Pembangunan Jaya Property	Kerjasama Entitas Ventura Bersama Perusahaan dengan PT Jaya Real Property	Komitmen Kerja sama untuk Proyek Property
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan	Tantiem dan Kontribusi Ekuitas

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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

	30 September 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			30 September 2021 %	31 Desember 2020 %
<b>Kas dan Setara Kas (Catatan 3)</b>				
Bank				
PT Bank DKI	11.888.685.774	13.375.543.066	0,00	0,00
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	250.500.000.000	286.800.000.000	0,06	0,07
<b>Jumlah</b>	<b>262.388.685.774</b>	<b>300.175.543.066</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>
<b>Piutang Usaha (Catatan 4)</b>				
PT Bank DKI	76.389.843	450.189.919	0,00	0,00
PT Jaya Kuliner Lestari	43.290.581	112.241.640	0,00	0,00
<b>Sub Jumlah</b>	<b>119.680.424</b>	<b>562.431.559</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Utang Bank (Catatan 23)</b>				
PT Bank DKI	<b>389.000.000.000</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>0,16</b>	<b>0,26</b>
<b>Utang Usaha (Catatan 20)</b>				
PT Arkonin	764.000.000	764.000.000	0,00	0,00
PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator	--	4.020.000	--	0,00
PT Jaya Teknik Indonesia	258.864	258.864	0,00	0,00
<b>Jumlah</b>	<b>764.258.864</b>	<b>768.278.864</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Utang Lain-lain (Catatan 21)</b>				
PT Jaya Beton Indonesia	1.426.325.996	838.068.514	0,00	0,00
PT Jaya Teknik Indonesia	22.442.673	80.250.158	0,00	0,00
<b>Jumlah</b>	<b>1.448.768.670</b>	<b>918.318.672</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Pendapatan (Catatan 31)</b>				
PT Bank DKI	<b>554.531.124</b>	<b>672.158.938</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada periode 30 September 2021 dan 30 September 2020, masing-masing sebesar Rp2.093.851.000 dan Rp1.820.279.900.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 30 September 2021 dan 30 September 2020, masing-masing sebesar Rp6.716.884.400 dan Rp7.655.888.000.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

#### 40. Segmen Operasi

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

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

30 Sept 2021 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
<b>Pendapatan dari</b>					
Pelanggan Eksternal	140.117.460.693	56.713.520.230	60.531.286.359	(13.144.173.708)	244.218.093.573
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	(18.625.043.327)	29.699.057.901	35.641.406.230	13.144.173.708	59.859.594.512
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(15.997.022.824)
<b>Laba Kotor</b>					<b>43.862.571.688</b>
Pendapatan Bunga					14.066.834.815
Pendapatan Lainnya					17.362.912.973
Beban Umum dan Administrasi					(144.710.708.470)
Beban Penjualan					(6.197.501.393)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					89.045.455
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					--
Beban Lain-lain - Bersih					(11.639.685.560)
<b>Jumlah Beban Usaha</b>					<b>(131.029.102.180)</b>
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>(87.166.530.492)</b>
Beban Pajak Final					(5.552.033.361)
Beban Keuangan					(83.580.585.672)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					1.560.807.483
Bagian Laba Laba Entitas Asosiasi					(261.087.893)
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>					<b>(174.999.429.936)</b>
Beban Pajak Penghasilan					(18.599.527.553)
<b>Laba Tahun Berjalan</b>					<b>(193.598.957.489)</b>
Kepentingan Non Pengendali					(785.400.281)
<b>31 Des 2020 (dalam jutaan rupiah)</b>					
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1.756.126.803.117	1.043.609.765.714	198.697.559.400	(1.713.539.266.841)	1.284.894.861.390
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.683.386.162.063
<b>Total Aset</b>					<b>3.968.281.023.453</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	362.019.343.869	514.769.338.704	82.011.021.835	(115.709.044.398)	843.090.660.009
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.559.883.776.373
<b>Total Liabilitas</b>					<b>2.402.974.436.382</b>
Pengeluaran Modal					37.049.133.478
<b>30 Sept 2020 (dalam jutaan rupiah)</b>					
<b>Pendapatan dari</b>					
Pelanggan Eksternal	193.768.799.649	50.419.021.083	77.916.841.173	(16.537.304.881)	305.567.357.024
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	(47.454.941.152)	13.402.073.732	36.957.439.634	16.537.304.881	19.441.877.095
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(17.814.458.724)
<b>Laba Kotor</b>					<b>1.627.418.371</b>
Pendapatan Bunga					10.112.311.045
Pendapatan Lainnya					8.190.615.852
Beban Umum dan Administrasi					(164.045.428.430)
Beban Penjualan					(10.222.992.226)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					227.832.273
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(922.813.785)
Beban Lain-lain - Bersih					(13.705.533.628)
<b>Jumlah Beban Usaha</b>					<b>(170.366.008.899)</b>
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>(168.738.590.528)</b>
Beban Pajak Final					(5.223.567.831)
Beban Keuangan					(56.873.673.851)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(616.466.858)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(912.390.141)
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>					<b>(232.364.689.209)</b>
Beban Pajak Penghasilan					(20.223.727.663)
<b>Laba Tahun Berjalan</b>					<b>(252.588.416.872)</b>
Kepentingan Non Pengendali					(460.475.633)
<b>31 Des 2020 (dalam jutaan rupiah)</b>					
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1.521.983.929.978	1.145.774.804.354	229.009.741.317	(1.910.320.640.023)	986.447.835.626
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3.056.170.984.431
<b>Total Aset</b>					<b>4.042.618.820.057</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	158.991.168.209	433.476.452.842	76.353.004.753	(108.646.825.025)	560.173.800.779
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.720.659.474.718
<b>Total Liabilitas</b>					<b>2.280.833.275.497</b>
Pengeluaran Modal					199.888.771.277
Penyusutan dan Amortisasi					92.306.043.302
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					18.101.261.577

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

**41. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya**

---

- a. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi sebesar Rp92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
  2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
    - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
    - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

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

- b. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengalihkan serta mengelola hak atas sarana *music stadium* di area Perusahaan seluas 39.000 m<sup>2</sup>. PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan pengelolaan kepada Perusahaan. PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun atas persetujuan tertulis Perusahaan. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari sewa jangka panjang dan 6% dari sewa jangka pendek yang merupakan bagian dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka.

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

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250.000.000 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "*Music Stadium*" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

tertanggal 28 Agustus 2009, selanjutnya proyek tersebut akan dilakukan oleh WAIP dan dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan 30 Juni 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan addendum I (pertama) mengenai penyelesaian proyek di sisi Utara yang semula tanggal 30 Nopember 2010 menjadi 29 Agustus 2011 dan dari 30 Juni 2011 menjadi 29 Desember 2011 untuk sisi selatan. Pada tanggal 18 Desember 2012 dilakukan addendum II (kedua) mengenai penyelesaian proyek dari 29 Agustus 2011 untuk sisi utara dan 28 Desember 2011 untuk sisi selatan, menjadi 20 Desember 2012 untuk pengalihan proyek secara parsial dan 31 Juli 2013 untuk pengalihan proyek secara keseluruhan.

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

- c. Kelanjutan proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta yang berada di kawasan Ancol mengalami penyesuaian dengan adanya perencanaan ulang penataan ruang kawasan reklamasi Pantai Utara Jakarta yang diatur melalui Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, sehingga kemudian dilakukan penyesuaian terhadap izin-izin reklamasi yang sebelumnya telah diterbitkan dan diperoleh Perusahaan. Izin-izin reklamasi baru yang diperoleh Perusahaan setelah dilakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud di atas menjadi sebagai berikut:
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau I dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 994/-1/794.2 tanggal 7 September 2015.
  - Izin Prinsip Reklamasi Pulau J dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 995/-1.794.2 tanggal 7 September 2015.
  - Izin Prinsip Reklamasi Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 540/-1.794.2 tanggal 10 Juni 2014. Bahwa kemudian terhadap izin prinsip Pulau K tersebut telah terbit Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan pada tanggal 17 November 2015.
  - Izin Prinsip Reklamasi Pulau L dengan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha.

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

1. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1041/-1.794.2 tanggal 6 September 2018 Perihal Pencabutan:
  - a) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1276/-1.794.2 (Pulau J);
  - b) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1296/-1.794.2 (Pulau L);
  - c) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1275/-1.794.2 (Pulau I).
2. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1410 Tahun 2018 Tentang Pencabutan Keputusan Gubernur No. 2485 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K Kepada Perusahaan.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

Bahwa berdasarkan persetujuan prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha berdasarkan surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 24 Mei 2019 Nomor 462/-1.711.511 dan berdasarkan surat Perusahaan Nomor 010/DIR-PJA/EXT/II/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal Permohonan Penerbitan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan, pada tanggal 24 Februari 2020 diterbitkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 237 Tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha, yang pada intinya memberikan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha kepada Perusahaan dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan sebelum pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Bagi Hasil	Nilai Kontrak	Pendapatan Sept 2021
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan	84.675.176.300	2.309.322.990
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan	79.660.273.000	2.172.177.900
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan	79.660.273.000	2.172.177.900
TIJA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama	73.261.200.000	9.778.312.500
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan	44.356.950.000	1.209.735.000
TIJA	PT Sinar Sosro	2018 - 2021	Kerjasama Promosi dan Penjualan	38.450.000.000	8.075.000.000
TIJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan	24.500.000.000	918.750.000
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan	22.681.494.000	1.288.721.250
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan	7.331.148.000	249.925.500
PJA	PT Excelcomindo Pratama	2005 - 2025	Penyewaan Lahan	1.926.639.000	67.286.700

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Persentase Bagi Hasil	Pendapatan Sept 2021
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2019 - 2024	5.50% - 6%	3.057.084.047
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2015 - 2025	15%	1.965.497.637
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	1.587.775.601
TIJA	CV Nusa Prima Pangan	2021 - 2021	10%	729.442.292
TIJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	500.469.070
TIJA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	175.333.694
TIJA	PT Prima Usaha Era M.	2019 - 2021	8%	96.055.121
TIJA	Simpang Raya	2020 - 2021	10% - 11%	55.550.437

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

**42. Perkara Hukum**

---

- a. Pada bulan Juli 2000 telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan yang berlokasi di perumahan karyawan Ancol di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh Yayasan Yatim Piatu Nurul Hidayah Al-Bahar, yang diwakili oleh H. Bahar dan mengklaim bahwa pihaknya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan berdasarkan surat pernyataan kerja sama penunjukan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas perbuatan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkan kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada Kejaksaan Negeri. Pada tanggal 8 Oktober 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara yang diketuai Ny. Martini Madja, S.H., mengeluarkan putusan No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT. yang amarnya berbunyi antara lain:

- menyatakan bahwa terdakwa H. Muhammad Bakar alias H. Bahar tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya;
- membebaskan terdakwa tersebut dari segala dakwaan;
- memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat, serta martabatnya, dan
- menetapkan agar barang bukti berupa tanah dengan sertifikat HGB No. 112/1984, dikembalikan kepada yang paling berhak.

Dalam kasus perdata, Perusahaan sebagai Penggugat melawan H. Muhammad Bakar alias H. Bahar sebagai Tergugat I dan Ny. Tjie Sioe Lim sebagai Tergugat II, Majelis Hakim PN Jakarta Utara dengan putusannya No. 73/Pdt/G/ 2002/PN.Jkt.Ut tanggal 26 Agustus 2002 memutuskan antara lain yaitu:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas  $\pm 71.360 \text{ m}^2$ , dan
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerjasama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas  $\pm 8.000 \text{ m}^2$  (Catatan 15) milik sah penggugat, adalah penyerobotan hak tanah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat.

Pada tanggal 10 Juli 2003, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (PT) DKI Jakarta yang diketuai Abdul Kadir Mapong, S.H., mengeluarkan putusan No. 114/PDT/2003/PT.DKI yang memutuskan gugatan Perusahaan dinyatakan tidak dapat diterima.

Atas putusan tersebut Perusahaan mengajukan kasasi ke MA dengan register perkara No. 705K/Pdt/2004. Berdasarkan salinan putusan No. 705K/Pdt/2004 tanggal 27 Juni 2007, MA yang diketuai oleh Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H., M.H memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

Atas putusan MA tersebut, pada tanggal 3 Desember 2007 Perusahaan telah mengajukan Memori Peninjauan Kembali (PK) kepada MA. Pada tanggal 19 Mei 2010 MA telah mengeluarkan putusan untuk menolak PK yang diajukan Perusahaan. Manajemen membentuk cadangan kerugian sebesar Rp1.078.639.289

Manajemen berkeyakinan cadangan kerugian telah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat perkara hukum.

- b. Pada tahun 1997 terjadi klaim atas tanah dalam penguasaan Perusahaan yang berlokasi di kawasan Pasir Putih, Kelurahan Ancol (d/h Kelurahan Sunter) oleh Didi Darmawan atau Tjoa Tjoan Yuh yang menyatakan sebagai ahli waris Tjoa Kim Goan, pemilik tanah tersebut. Atas klaim tersebut Perusahaan mengajukan permohonan kepada PN Jakarta Utara untuk menyatakan bahwa pemilik tanah dalam keadaan tidak hadir atau "*Afwezicg*". Permohonan tersebut dikabulkan oleh PN Jakarta Utara dengan putusan No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999.

Sehubungan dengan keputusan tersebut, ahli waris tanah mengajukan kasasi. Pada tanggal 11 Maret 2002, MA yang diketuai H. Suwardi Martowiriono, S.H., mengeluarkan putusan No. 1308 K/Pdt/2000 yang amarnya berbunyi antara lain:

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

1. menolak permohonan pemohon intervensi Tjoa Tjoan Yuh;
2. mengabulkan permohonan Perusahaan;
3. menyatakan Tjoa Kim Goan dalam keadaan tidak hadir, dan
4. memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan Jakarta supaya mengurus harta kekayaan Tjoa Kim Goan serta membela hak-haknya.

Selanjutnya, Perusahaan menjadi Terbantah I dalam perkara perdata No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut dengan Kiki Basuki Tirtawidjaja (Pembantah).

Pada tanggal 14 Juli 2004, PN Jakarta Utara mengeluarkan putusan No. 265/Pdt/Bth/2003/ PN.Jkt.Ut yang isinya antara lain:

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaja (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m<sup>2</sup>, dan
4. menyatakan putusan MA No. 1308 K/Pdt/2000 tanggal 11 Maret 2002, jo. penetapan Pengadilan Negeri Jakarta No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pada tanggal 7 Februari 2005, Majelis Hakim PT DKI Jakarta yang diketuai H. Ben Suhanda Syah, S.H., mengeluarkan putusan No. 561/PDT/2004/PT.DKI yang memutuskan untuk menguatkan putusan PN Jakarta Utara No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut.

Atas putusan tersebut Perusahaan mengajukan kasasi ke MA. Dalam salinan putusan No. 1569K/Pdt/2005 tanggal 16 April 2007, MA yang diketuai oleh Artidjo Alkotsar, S.H.LLM., memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

- c. Pada tahun 1992, Perusahaan dan PT Laras Tropika Nusantara (untuk selanjutnya pada tanggal 21 April 2005 berubah nama menjadi PT Sea World Indonesia ("**PT SWI**") menandatangani akta nomor 81 tanggal 21 September 1992 tentang perjanjian kerja sama Pembangunan, Pengelolaan dan Pengalihan (Build, Operate, Transfer ("**BOT**")) Hak Atas 'Undersea World Indonesia' yang berlokasi di dalam kawasan Taman Impian Jaya Ancol untuk jangka waktu kerja sama selama 20 (dua puluh tahun) dan berakhir pada tahun 2014. Menjelang berakhirnya jangka waktu kerja sama, terdapat perbedaan penafsiran antara Perusahaan dengan PT SWI mengenai opsi perpanjangan masa pengelolaan Hak Atas 'Undersea World Indonesia' oleh PT SWI sebagaimana diatur di dalam akta perjanjian kerja sama BOT. Berdasarkan resolusi penyelesaian sengketa yang diatur di dalam akta perjanjian kerja sama, Perusahaan kemudian menempuh upaya hukum penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("**BANI**") dengan mengajukan permohonan arbitrase pada tanggal 10 April 2013 dan tercatat dengan nomor register perkara 513/IV/ARB-BANI/2013.

Pada tanggal 5 Juni 2014, BANI memutus perkara Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Akta perjanjian kerja sama BOT 'Undersea World Indonesia' berakhir pada tanggal 6 Juni 2014.
2. Opsi perpanjangan pengelolaan 'Undersea World Indonesia' tidak berlaku secara serta merta atau otomatis, melainkan bersyarat dapat diperpanjang dengan perjanjian baru yang disepakati Perusahaan dan PT SWI.
3. Menghukum PT SWI untuk menyerahkan bangunan 'Undersea World Indonesia' termasuk peralatan serta fasilitas dan barang inventaris lainnya kepada Perusahaan pada saat pengelolaan berakhir, yaitu pada tanggal 6 Juni 2014.
4. Menyatakan putusan BANI sebagai putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak.

Pada tanggal 23 Juli 2014, PT SWI mengajukan upaya hukum berupa permohonan pembatalan putusan terhadap putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 5 Juni 2014 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT.



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 30 September 2014, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan perkara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT yang pada pokoknya mengabulkan permohonan PT SWI dan membatalkan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013. Pada tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan mengajukan upaya hukum banding (kasasi) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT. ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan tercatat dengan nomor register perkara 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016.

Pada tanggal 11 Februari 2015, PT SWI sepakat untuk mengalihkan dan menyerahkan hak atas 'Undersea World Indonesia' berikut segala fasilitas penunjang dan perlengkapannya, termasuk namun tidak terbatas pada hak atas tanah, bangunan dan pengelolaan 'Undersea World Indonesia' dan hak-hak lainnya yang melekat pada PT SWI berdasarkan akta perjanjian kerja sama BOT 'Undersea World Indonesia' kepada Perusahaan yang kemudian terhadap pengalihan dan penyerahan tersebut secara lebih lanjut diatur ke dalam Akta Nomor 36 tanggal 13 Februari 2015 tentang pengalihan dan penyerahan hak atas 'Undersea World Indonesia' yang dibuat oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perusahaan dan PT SWI dan dengan ditandatanganinya akta pengalihan dan penyerahan tersebut, akta perjanjian kerja sama BOT 'Undersea World Indonesia' Nomor 81 tanggal 21 September 1992 dinyatakan berakhir dan kedua belah pihak sepakat untuk menyatakan saling memberikan pelunasan dan pembebasan terhadap seluruh kewajibannya (*acquit et de charge*).

Pada tanggal 4 Mei 2015, PT SWI (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I) dan tercatat dengan nomor register perkara 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. Pada tanggal 20 Oktober 2015, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara Nomor 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Para Tergugat.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *aquo*.
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
4. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya yang timbul dalam Perkara ini sebesar Rp. 531.000,- (Lima Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah).

Pada tanggal 28 Oktober 2015, PT SWI mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. dan tercatat dengan nomor register perkara 281/PDT/2016/PT.DKI. Pada tanggal 18 Agustus 2016 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tersebut (PT SWI).
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2015, No. 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. yang dimohonkan banding tersebut sekedar amar putusan, sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:
  - a. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.
  - b. Menghukum Pembanding semula Penggugat (PT SWI) untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Bahwa relaas pemberitahuan tentang isi putusan tersebut telah dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Perusahaan melalui kuasa hukumnya pada tanggal 16 November 2016.

Pada tanggal 25 Juli 2016, Mahkamah Agung Republik Indonesia memutus perkara Nomor 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 perihal permohonan banding (kasasi) Perusahaan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tentang pembatalan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 yang pada pokoknya Mahkamah Agung Republik Indonesia mengabulkan permohonan banding (kasasi) Perusahaan dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/BANI/2014/PN Jkt.Utr. tanggal 30 September 2014 yang membatalkan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 5 Juni 2014 dan dengan diputusnya perkara

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Nomor 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Pada tanggal 13 September 2017, kurang lebih 1 (satu) tahun setelah putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor 281/PDT/2016/PT.DKI tanggal 18 Agustus 2016, PT SWI mengajukan permohonan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan permohonan tersebut diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dibuktikan dengan diterimanya relaas pemberitahuan kasasi tanggal 17 Oktober 2017 yang dikirimkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Perusahaan yang sebagaimana di dalam relaas tersebut tertulis bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor 281/PDT/2016/PT.DKI yang senyatanya diputus pada tanggal 18 Agustus 2016 dituliskan diputus pada tanggal 18 Agustus 2017. Permohonan upaya hukum kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 281/PDT/2016/PT.DKI tanggal 18 Agustus 2016 tersebut kemudian tercatat dengan nomor register perkara No. 2083 K/PDT/2018. Pada tanggal 31 Januari 2019, melalui surat No. 01/IZS&R/PTPJA/Perm/I/2019, kuasa hukum Perusahaan memohon informasi terhadap status penyelesaian perkara sebagaimana dimaksud kepada Ketua Mahkamah Agung RI, yang kemudian diinformasikan oleh Panitera Mahkamah Agung RI kepada kuasa hukum Perusahaan melalui surat No. 551/PAN/HK.02/3/2019 tanggal 01 Maret 2019 perihal Proses Penyelesaian, bahwa perkara dengan No. Register No. 2083 K/PDT/2018 sudah diputus pada tanggal 8 Oktober 2018 tetapi masih dalam proses penyelesaian minutas dan pengiriman, dan kemudian diinformasikan juga bahwa untuk informasi perkembangan perkaranya dapat diakses melalui <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id>. Pada tanggal 30 April 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas I A Khusus berdasarkan permintaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sesuai suratnya tertanggal 24 April 2019 No. W10.U3/4527/HK.02.IV/2019.67, menyampaikan relaas pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI perkara perdata No. 2083 K/PDT/2018 kepada kuasa hukum Perusahaan. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku termohon kasasi) dan pihak termohon kasasi lainnya tentang isi putusan Mahkamah Agung RI perkara perdata No. 2083 K/PDT/2018 dalam perkara antara PT SWI sebagai Pemohon kasasi melawan Perusahaan selaku termohon kasasi dan pihak termohon kasasi lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT SWI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

- d. Pada tanggal 21 Januari 2016, Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (KNTI) dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) masing-masing secara berturut-turut bertindak selaku Penggugat I dan Penggugat II (secara bersama-sama disebut "**Penggugat**") mengajukan gugatan Tata Usaha Negara kepada Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta perihal Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K tertanggal 17 November 2015 yang dimiliki oleh Perusahaan, gugatan tersebut kemudian diterima dan didaftarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan nomor perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT. Dalam perkara ini selanjutnya pada tanggal 10 Maret 2016 Perusahaan melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan Intervensi kepada Ketua Majelis Hakim perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT untuk masuk sebagai pihak bersama-sama dengan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat). Permohonan Intervensi tersebut kemudian dikabulkan oleh Ketua Majelis Hakim perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT pada tanggal 17 Maret 2016 melalui putusan sela nomor: 13/LH/2016/PTUN-JKT yang pada pokoknya menetapkan perusahaan sebagai pihak di dalam perkara bersama-sama Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) sebagai Tergugat II Intervensi. Pada tanggal 16 Maret 2017, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memutus perkara Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi (Perusahaan) berkaitan dengan kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat I (KNTI). Sehingga Penggugat I (KNTI) dikeluarkan dari Pihak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Dalam Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. yang diajukan Penggugat II (WALHI).
2. Memerintahkan Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) untuk menunda pelaksanaan surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. serta segala bidang administratifnya selama proses sidang sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan lain yang mencabutnya kemudian hari.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk.
3. Memerintahkan Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) untuk mencabut surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk.

Pada tanggal 23 Maret 2017, Gubernur DKI Jakarta dan Perusahaan melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pemeriksaan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT, dan tercatat dengan nomor register perkara 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. Pada tanggal 30 Oktober 2017, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara memutus perkara tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Mengadili:**

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi/Pembanding (Perusahaan).
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 13/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017 yang dimohonkan banding.

**Mengadili Sendiri:**

Dalam Penundaan:

Menyatakan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 2845 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K Kepada Perusahaan tanggal 17 November tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi/Pembanding (Perusahaan) tentang Penggugat I (KNTI) tidak mempunyai kapasitas menggugat.
2. Menyatakan eksepsi Tergugat/Pembanding (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi/Pembanding (Perusahaan) tidak diterima untuk selebihnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat II/Terbanding (WALHI) untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat II/Terbanding (WALHI) untuk membayar biaya perkara pada ke dua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Pada tanggal 29 November 2017, KNTI dan WALHI mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam perkara nomor 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT tanggal 30 Oktober 2017 dan tercatat dengan nomor register perkara 194 K/TUN/LH/2018. Pada tanggal 31 Mei 2018, Mahkamah Agung Republik Indonesia memutus perkara nomor 194 K/TUN/LH/2018 yang pada pokoknya menolak kasasi dari KNTI dan WALHI selaku pemohon kasasi d/h terbanding d/h penggugat dan menguatkan keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. tanggal 30 Oktober 2017, dan dengan diputusnya perkara Nomor 194 K/TUN/LH/2018 oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Bahwa kemudian relaas pemberitahuan tentang isi

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

putusan kasasi perkara Nomor 194 K/TUN/LH/2018 tertanggal 14 November 2018 telah dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta kepada Perusahaan melalui kuasa hukum Perusahaan dan diterima oleh kuasa hukum Perusahaan pada tanggal 15 November 2018.

- e. Pada tanggal 5 Juli 2017, PT Multi Renaperkasa Abadi (“**PT MRA**”) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat), Gubernur DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I) dan Abidin Herman (selaku Turut Tergugat II). Gugatan didasarkan pada perjanjian nomor:005/DIR-PJA/REK/VII/5 tentang Pengadaan Pasir Pengembangan Pantai Ancol Area Pantai Timur dan Comb tertanggal 1 Juli 2015, berikut perjanjian – perjanjian tambahan dan perubahannya yang terdiri dari addendum I tertanggal 28 September 2015, addendum II tertanggal 17 November 2015, Addendum III tertanggal 8 Februari 2016, dan addendum IV tertanggal 10 Mei 2016 (selanjutnya seluruhnya bersama-sama disebut sebagai “Perjanjian”) dan dokumen tertulis lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh perusahaan (selaku pihak yang melakukan pengadaan barang/jasa/ pekerjaan) dan PT MRA (selaku pihak penyedia barang/jasa/pekerjaan). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR. Pada Tanggal 20 Maret 2018, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak gugatan provisi Penggugat

Dalam Eksepsi:

Menolak keberatan/Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari gugatan ini; dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp. 536.000,- (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Pada tanggal 29 Maret 2018, MRA menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR. tanggal 20 Maret 2018 yang dibuktikan dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Perusahaan pada tanggal 12 April 2018 dan tercatat dengan nomor register perkara No. 90/Pdt/2019/PT.DKI. Pada tanggal 01 April 2019, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara No. 90/Pdt/2019/PT.DKI. yang sebagaimana dinyatakan melalui relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 21 Mei 2019 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 April 2019 Nomor: W10.U4/1844/Hk.02/4/2019. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku terbanding) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 90/Pdt/2019/PT.DKI. dalam perkara antara PT MRA sebagai Pembanding melawan Perusahaan selaku terbanding dan pihak terbanding lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut;
  2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR., yang dimohonkan banding tersebut;
  3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
- f. Pada tanggal 23 Agustus 2017, Media Investigasi ‘Wartaone’ (PT Olan Cali Shanzaki Putra) yang diwakili oleh Nurchalis Patty, SS selaku pemimpin umum (selaku Pemohon) mengajukan permohonan penyelesaian sengketa informasi kepada Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta atas informasi yang dimohonkan sebelumnya oleh Pemohon berdasarkan Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 mengenai Keterbukaan Informasi Publik dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya kepada Perusahaan,

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

permohonan Pemohon telah diterima oleh Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta dan tercatat dengan nomor register perkara : 0035/VIII/KIP-DKI-PS/2017. Pada tanggal 16 Agustus 2018, Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta memutus perkara tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor : 0035/VIII/KIP-DKI-PS-A/2017 yang pada pokoknya menyatakan permohonan Pemohon gugur dengan pertimbangan bahwa Panitera Pengganti Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta telah memanggil 2 (dua) kali secara layak dan patut kepada Pemohon, namun berdasarkan keterangan Panitera Pengganti Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta, Pemohon menyatakan tidak bisa hadir dalam persidangan.

- g. Pada tanggal 27 April 2017, Media Investigasi 'Wartaone' (PT Olan Cali Shanzaki Putra) yang diwakili oleh Nurchalis Patty, SS selaku pemimpin umum (selaku Pemohon) mengajukan permohonan penyelesaian sengketa informasi kepada Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta atas informasi yang dimohonkan sebelumnya oleh Pemohon berdasarkan Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 mengenai Keterbukaan Informasi Publik dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya kepada entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol ("**PT TIJA**"), permohonan Pemohon telah diterima oleh Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta dan tercatat dengan nomor register perkara : 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017. Pada tanggal 30 November 2017, Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta memutus perkara tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS-A-M/2017, yang pada amar putusannya memerintahkan PT TIJA untuk memberikan informasi yang diminta oleh Pemohon yang terdapat pada surat permohonan informasi pada angka 6 sampai dengan angka 8 dan sebagian informasi pada angka 9 serta menjalankan amanat pasal 9 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik yang Wajib Disediakan dan Diumumkan secara Berkala.

Bahwa terhadap Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS-A-M/2017, PT TIJA menyatakan keberatan dan menolak dengan tegas amar Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta dan mengajukan upaya hukum berupa permohonan keberatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang diajukan pada tanggal 20 Desember 2017 dan terdaftar dalam perkara dengan Nomor Register 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. Pada tanggal 7 Mei 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara dengan No. Register Perkara : 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh Termohon Keberatan/semula Pemohon Informasi Publik (Nurchalis Patty, SS) yang amarnya putusannya sebagai berikut:

1. Menolak keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan/Semula Termohon Informasi Publik (PT TIJA) seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS-A-M/2017 Tanggal 30 November 2017.
3. Menghukum Pemohon Keberatan/semula Termohon Informasi Publik untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.372.000.- (dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).

Terhadap putusan ini kemudian PT TIJA menyatakan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Mei 2019 dan telah diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor register perkara 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019. Pada tanggal 06 Februari 2020, Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor : 23/Pts.KIP/II/1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 perihal Pemberitahuan pengiriman salinan putusan dan berkas perkara kasasi, yang pada intinya memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar segera memberitahukan putusan kasasi kepada para pihak yang bersangkutan dan relaas pemberitahuan putusan kasasi dikirimkan pula kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan di dalam surat tersebut kuasa hukum PT TIJA juga menjadi pihak yang ditembuskan. Pengadilan Negeri Jakarta Utara kemudian telah memberitahukan putusan perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 tanggal 10 Desember 2019 Jo. nomor 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 07 Mei 2019 kepada Pemohon Kasasi (PT TIJA) pada tanggal 30 April 2020 dan Termohon Kasasi (Nurchalis Patty, SS) pada tanggal 10 Maret 2020. Pada tanggal 04 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan putusan perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 berdasarkan surat permohonan dari kuasa hukum PT TIJA tanggal 03 Juni 2020, yang pada intinya menyatakan bahwa perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 telah diputus pada tanggal 10 Desember 2019 dengan putusan sebagai berikut:

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Mengadili:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT TAMAN IMPIAN JAYA ANCOL tersebut.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 07 Mei 2019

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan Atas Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 yang diajukan oleh Pemohon Keberatan/semula Termohon Informasi Publik untuk sebagian;
  2. Menyatakan bahwa Pemohon Keberatan/semula Termohon Informasi publik adalah Pemohon yang benar;
  3. Membatalkan Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 tanggal 30 November 2017 yang dikeluarkan oleh Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta untuk seluruhnya dengan segala akibat hukumnya.
  4. Menghukum Termohon Keberatan/semula Pemohon Informasi Publik untuk tunduk terhadap putusan ini; dan
  5. Menolak permohonan selain dan selebihnya;
  6. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
- h. Pada tanggal 28 Mei 2018, Ervand Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Tangerang terhadap PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol ("PT TIJA") menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Ervand Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama modal kerja dengan kompensasi pengembalian modal kerja berupa uang beserta dengan keuntungan yang diperoleh, yang dibuat oleh dan antara Ervand Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) dengan PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) pada pengadaan barang dan/atau jasa yang diadakan oleh PT TIJA (selaku Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (selaku Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan tercatat dengan nomor register perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. Relaas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Tangerang melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 Juni 2018. Pada tanggal 28 Mei 2019, Pengadilan Negeri Tangerang memutus perkara dengan No. Register Perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat (PT Margana Pradipta Cemerlang) yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak Gugatan/tuntutan Para Penggugat dalam Provisi

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat Tidak Dapat Diterima

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi terhadap Penggugat I karena tidak melaksanakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 terkait dengan kewajiban Tergugat untuk mengembalikan modal dan keuntungan sebesar Rp 540.210.000,- (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu Rupiah) kepada Penggugat I;

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat I secara seketika atas pengembalian modal kerja dengan keuntungan sebesar Rp 540.210.000,- (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu Rupiah) dan bunga sebesar 6% per tahun sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.710.000,- (tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu Rupiah); dan
6. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Adapun putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuat antara Tergugat dan Para Penggugat karena Tergugat tidak mengembalikan modal kerja yang telah diberikan oleh Penggugat I.

Majelis Hakim kemudian menyampaikan dalam pertimbangan hukum putusan bahwa Turut Tergugat ("PT TIJA") tidak memiliki hubungan hukum maupun kaitan langsung dengan Penggugat I dan Penggugat II, mengingat dalam hal ini Perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, sehingga Turut Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian dan SPK antara Tergugat dengan Turut Tergugat. Dengan demikian, tuntutan provisi Penggugat haruslah ditolak. Selain itu, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa dalam petitum Gugatan butir 9 yang menyatakan bahwa Penggugat menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan adalah tidak dapat dikabulkan mengingat Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa kemudian, Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata tersebut baru diberikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus pada tanggal 27 September 2019 untuk dan atas permintaan kuasa hukum PT TIJA. Bahwa di dalam Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata yang diterima PT TIJA tersebut diperoleh informasi bahwa pada tanggal 24 Juli 2019 kuasa hukum Tergugat telah mengajukan Upaya Hukum Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 28 Mei 2019, nomor 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. dan tercatat dengan nomor register perkara 28/Pdt/2021/PT.BTN. Jo. No. 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.

Pada tanggal 23 Maret 2021, Pengadilan Tinggi Banten memutus perkara Nomor 28/Pdt/2021/PT.BTN. Jo. No. 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. yang sebagaimana dinyatakan melalui relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 30 April 2021 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas 1A Khusus kepada PT TIJA berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 April 2021 Nomor: W29-U4/3466/HT.04.04/IV/2021. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada PT TIJA (selaku Turut Tergugat/Turut Terbanding) tentang isi putusan Pengadilan Tinggi Banten perkara perdata Nomor 28/Pdt/2021/PT.BTN. Jo. No. 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. dalam perkara antara PT Margana Pradipta Cemerlang sebagai Pembanding/Tergugat melawan Ervand Daniel, S.H., Cs selaku Para Terbanding/Para Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Para Tergugat tersebut;
  2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 386/Pdt.G/2018/Pn.Tng. tanggal 28 Mei 2019 yang dimohonkan banding;
  3. Menghukum Pembanding/semula Tergugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);
- i. Pada tanggal 21 Juni 2018, Heru Bratakusumo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas transaksi jual-beli apartemen Northland Ancol Residence antara Penggugat (selaku pembeli) dan Perusahaan (selaku penjual). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 22 Juni 2018 dan tercatat dengan nomor register perkara 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Juli 2018. Pada tanggal 31 Januari 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR yang diucapkan dalam sidang

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

terbuka dengan tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat (Perusahaan)

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (Heru Bratakusumo) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membiayai biaya perkara sebesar Rp. 1.726.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Bahwa kemudian, Turunan Resmi Putusan Perkara tersebut baru dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Juni 2019 untuk dan atas permintaan kuasa hukum Perusahaan.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan menerima relas pemberitahuan pernyataan banding oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus, yang sebagaimana di dalam relas tersebut menginformasikan bahwa Heru Bratakusumo pada tanggal 10 Juli 2019 melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 31 Januari 2019, nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. dan kemudian tercatat dengan nomor register perkara 320/Pdt /2020/PT.DKI. Pada tanggal 20 November 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus berdasarkan permintaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sesuai suratnya tertanggal 12 Oktober 2020 No. W10.U4/8443/HK.02/10/2020, menyampaikan relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Perdata Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. kepada kuasa hukum Perusahaan. Relas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada kuasa hukum Perusahaan yang bertindak untuk dan atas nama Perusahaan (selaku Terbanding) tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Juni 2020 Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. antara Heru Bratakusumo sebagai Pembanding melawan Perusahaan sebagai Terbanding yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR tanggal 31 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Pada tanggal 2 Desember 2020, Heru Bratakusumo melalui kuasa hukumnya menyatakan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor 320/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 29 Juni 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- j. Pada tanggal 13 November 2018, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT Mata Elang International Stadium (“**PT MEIS**”) (Selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (“**PT WAIP**”) (Selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 November 2018 dan tercatat dengan nomor register perkara 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Desember 2018. Pada tanggal 22 Januari 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (PT MEIS) kabur (*obscuur libel*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (PT MEIS) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.417.000,- (satu juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah);



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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 10 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan Salinan Putusan perkara nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 berdasarkan Surat Permohonan dari kuasa hukum Perusahaan tanggal 04 Juni 2020. Melalui Salinan Putusan perkara nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 tersebut didapat keterangan bahwa setelah diteliti dalam buku register pada tanggal 08 Juni 2020 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kuasa hukum Penggugat (PT MEIS) telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 05 Februari 2020 yang kemudian dibuktikan dengan diterimanya relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus kepada Perusahaan pada tanggal 13 Mei 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan

- k. Pada tanggal 9 Desember 2019, PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 Desember 2019 dan tercatat dengan nomor register perkara 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Desember 2019. Pada tanggal 08 Oktober 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dihadiri oleh kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa hukum Turut Tergugat, namun tidak dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Eksepsi Turut Tergugat tersebut di atas;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp.870.250,- (delapan ratus tujuh puluh ribu dua ratus lima puluh rupiah).

- l. Pada tanggal 18 Desember 2019, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo ("PT WAIP") (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Tergugat III. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 19 Desember 2019 dan tercatat dengan nomor register perkara 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Januari 2020. Pada tanggal 29 September 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa hukum Tergugat III yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in Idem;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya Rp.941.750,-(sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 12 Oktober 2020, PT MEIS menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. tanggal 29 September 2020 yang dibuktikan dengan relas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus kepada Perusahaan pada tanggal 4 Desember 2020.

Pada tanggal 21 Desember 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan/fotocopy sesuai dengan aslinya turunan resmi putusan perkara nomor 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. tanggal 29 September 2020 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat III (Perusahaan) sesuai surat permohonan tanggal 10 November 2020.

Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, upaya hukum pada tingkat banding masih dalam tahap pemeriksaan.

- m. Pada tanggal 3 Februari 2020, PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama pendanaan pekerjaan dengan kompensasi pengembalian pendanaan berupa uang beserta dengan keuntungan yang diperoleh, yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) pada pengadaan barang dan/atau jasa yang diadakan oleh PT TIJA (selaku Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (selaku Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Februari 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara No. 117/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat, yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.672.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)
- n. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2020. Pada tanggal 16 Maret 2021, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Para Turut Tergugat atau Kuasanya, yang amar putusannya sebagai berikut:

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan dalam Provisi;

Dalam Eksepsi :

2. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II;
3. Menyatakan gugatan Penggugat *Nebis in Idem*;

Dalam Pokok Perkara :

3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp2.230.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

Pada tanggal 18 Maret 2021, Hendra Lie selaku Direktur PT MEIS melalui kuasa hukumnya menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tanggal 16 Maret 2021 yang dibuktikan dengan risalah pemberitahuan pernyataan banding yang disampaikan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan pada tanggal 24 Mei 2021 berdasarkan surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus Nomor : W10-U4/4245/Hk.02/5/2021/Lg tanggal 17 Mei 2021.

Pada tanggal 28 Juni 2021, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan/fotocopy sesuai dengan aslinya turunan resmi putusan perkara nomor 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tanggal 16 Maret 2021 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat I (Perusahaan) sesuai surat permohonan tanggal 19 Mei 2021.

Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, upaya hukum pada tingkat banding masih dalam tahap pemeriksaan.

- o. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Salim Saputra (selaku Tergugat II), dan Lenny Nurcahyani (selaku Tergugat III). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Perusahaan mengetahui adanya gugatan sebagaimana dimaksud melalui informasi dari kuasa hukum Perusahaan dalam penanganan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang merupakan gugatan yang juga diajukan oleh Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium ("PT MEIS") (selaku Penggugat) terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Berdasarkan informasi dari kuasa hukum Perusahaan tersebut, kemudian kuasa hukum Perusahaan meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melakukan pemanggilan ulang terhadap Perusahaan dikarenakan sampai dengan persidangan nomor register perkara 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR diselenggarakan, Perusahaan belum menerima relaas panggilan sidang dan dokumen gugatan secara resmi dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Pada tanggal 8 April 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan surat nomor W10-U4/3414/HK.02/04/2020.MD yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi perihal bantuan panggilan sidang perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR kepada PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Perusahaan) yang dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya yang berdomisili di Kota Bekasi untuk datang menghadap pada persidangan umum perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan di dalam surat tersebut kuasa hukum Perusahaan juga menjadi pihak yang ditembuskan. Berdasarkan surat tersebut kemudian kuasa hukum Perusahaan melakukan konfirmasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk datang menghadap dalam persidangan umum perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Pada tanggal 05 Mei 2020, sesuai berita cara persidangan tanggal 05 Mei 2020, kuasa hukum Penggugat di persidangan secara lisan menyatakan akan mencabut gugatannya dengan alasan karena ada kesalahan di dalam menetapkan Pihak yaitu Tergugat yaitu Tergugat I. Atas permohonan Penggugat tersebut, kuasa Para Tergugat tidak keberatan

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

dan oleh karena perkara gugatan Penggugat nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tersebut telah dicabut secara lisan di persidangan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk menghentikan proses perkara gugatan nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tersebut dan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencoret dalam register perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang telah didaftar tersebut. Pada tanggal 12 Mei 2020 Majelis Hakim membacakan penetapan dalam sidang terbuka untuk umum yang menetapkan sebagai berikut:

Menetapkan:

1. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan tersebut;
2. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencatat dan mencoret perkara perdata Nomor Register 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. atas pencabutan tersebut ke dalam buku register perkara;
3. Membebaskan biaya yang timbul selama pendaftaran gugatan kepada Penggugat sebesar Rp.1.091.200,- (satu juta sembilan puluh satu ribu dua ratus rupiah);

Pada tanggal 02 Juli 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan salinan/fotocopy sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tanggal 12 Mei 2020 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat I (Perusahaan) untuk yang pertama sesuai surat permohonan tanggal 04 Juni 2020.

- p. Pada tanggal 19 Oktober 2020, Kwee Tjing Nie dan Kwee Swie Hok masing-masing secara berturut-turut bertindak selaku Penggugat I dan Penggugat II (secara bersama-sama disebut "Penggugat") berdasarkan surat gugatan tertanggal 15 Oktober 2020 mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap pihak-pihak selaku Tergugat yaitu: Inne Winata (selaku Tergugat I), Goenawan Adi Nugroho (selaku Tergugat II), Palguno Arief (selaku Tergugat III), Pramudito (selaku Tergugat IV), Emile Ali Proyogo (selaku Tergugat V), dan Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara (selaku Tergugat VI); dan pihak-pihak selaku Turut Tergugat yaitu: Gubernur DKI Jakarta cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I), Gubernur DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Utara cq. Kecamatan Pademangan cq. Kepala Kelurahan Ancol (selaku Turut Tergugat II) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat III). Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Ancol yang terletak di Jalan Parang Tritis Raya Blok B-7/A Nomor 111, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Oktober 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus tanggal 9 November 2020 berdasarkan permintaan delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus sesuai surat tanggal 3 November 2020, No. W10-U3/8317/HK.02/11/2020/(24). Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

#### **43. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko Keuangan**

---

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

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

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar yang terdiri dari risiko suku bunga dan risiko mata uang asing.

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

Perusahaan 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 penyanggah dana untuk pelanggan.

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

	30 September 2021		31 Desember 2020	
	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Setara Kas	300.191.764.454	300.191.764.454	333.154.433.403	333.154.433.403
Piutang Usaha	43.129.166.884	43.129.166.884	62.434.819.357	62.434.819.357
Piutang Lain-lain	25.949.932.783	25.949.932.783	14.163.216.014	14.163.216.014
Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Investasi Jangka Panjang Lainnya	637.755.808	637.755.808	637.755.808	637.755.808
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>369.908.619.929</b>	<b>369.908.619.929</b>	<b>411.390.224.582</b>	<b>411.390.224.582</b>

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

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

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

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

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

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

ii. Risiko Likuiditas

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

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

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

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	30 September 2021				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≤1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	30 Sept 2021
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	57.480.666.235	--	--	--	57.480.666.235
Beban Akrua	423.896.922.052	--	--	--	423.896.922.052
Utang Bank	--	389.000.000.000	--	--	389.000.000.000
Utang Obligasi	--	731.000.000.000	--	(3.276.215.973)	727.723.784.027
<b>Jumlah</b>	<b>481.377.588.287</b>	<b>1.120.000.000.000</b>	--	<b>(3.276.215.973)</b>	<b>1.598.101.372.314</b>
Liabilitas	31 Desember 2020				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≤1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	31 Des 2020
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	133.624.012.336	--	--	--	133.624.012.336
Beban Akrua	344.772.178.442	--	--	--	344.772.178.442
Utang Bank	--	600.000.000.000	--	--	600.000.000.000
Utang Obligasi	--	400.000.000.000	--	(511.061.525)	399.488.938.475
<b>Jumlah</b>	<b>478.396.190.778</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	--	<b>(511.061.525)</b>	<b>1.477.885.129.253</b>

iii. Risiko nilai tukar mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang asing didefinisikan sebagai penurunan nilai aset/pendapatan atau peningkatan nilai liabilitas/pengeluaran yang disebabkan fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut (Catatan 43).

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

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

3. Nilai Wajar

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

	30 September 2021		31 Desember 2020	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Bank	300.191.764.454	300.191.764.454	333.154.433.403	333.154.433.403
Piutang Usaha	43.129.166.884	43.129.166.884	62.434.819.357	62.434.819.357
Aset Keuangan Lancar Lainnya	25.949.932.783	25.949.932.783	14.163.216.014	14.163.216.014
<b>Total</b>	<b>369.270.864.121</b>	<b>369.270.864.121</b>	<b>409.752.468.774</b>	<b>409.752.468.774</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang Usaha dan Lain-lain	57.486.432.836	57.486.432.836	133.629.725.028	133.629.725.028
Utang Bank	389.000.000.000	389.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000
Beban Akrua	423.896.922.052	423.896.922.052	344.772.178.442	344.772.178.442
<b>Total</b>	<b>870.383.354.888</b>	<b>870.383.354.888</b>	<b>1.078.401.903.470</b>	<b>1.078.401.903.470</b>

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

**44. Manajemen Permodalan**

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

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

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Total Liabilitas	2.402.974.436.382	2.280.833.275.497
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(300.191.764.454)	(333.154.433.403)
<b>Liabilitas Bersih</b>	<b>2.102.782.671.928</b>	<b>1.947.678.842.094</b>
Total Ekuitas	1.548.184.195.990	1.740.997.753.197
<b>Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas</b>	<b>135,8%</b>	<b>111,9%</b>

**45. Informasi Tambahan untuk Arus Kas**

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 sebagai berikut:

	<b>30 September 2021</b>	<b>31 Desember 2020</b>
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	--	40.816.872.410
	<b>--</b>	<b>40.816.872.410</b>

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020, sebagai berikut:

	<b>30 September 2021</b>			<b>Saldo Akhir</b>
	<b>Saldo Awal</b>	<b>Arus Kas</b>	<b>Perubahan Non Kas</b>	
Utang Bank Jangka Pendek	600.000.000.000	(211.000.000.000)	--	389.000.000.000
Utang Obligasi	399.757.897.861	331.000.000.000	(2.765.154.448)	727.992.743.413

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

30 September 2021 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2021 dan 2020 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Desember 2020			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	
Utang Bank Jangka Pendek	--	300.000.000.000	300.000.000.000	600.000.000.000
Utang Bank Jangka Panjang	300.000.000.000	--	(300.000.000.000)	--
Utang Obligasi	666.905.322.317	(269.000.000.000)	1.852.575.544	399.757.897.861

**46. Standar Akuntansi Baru**

Amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual; dan
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak

Standar baru yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru dan amandemen standar tersebut.

**47. Peristiwa Penting Lainnya**

**Ketidakpastian Kondisi Ekonomi**

Pandemi Covid-19 di tahun 2020 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik serta berpengaruh signifikan terhadap bisnis dan kelangsungan usaha Grup.

Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Grup, saat ini dampak signifikan yang dialami Grup adalah menurunnya jumlah pengunjung akibat adanya pembatasan kuota kunjungan per hari yang tercermin dari penurunan pendapatan tiket.

Perkembangan dampak tersebut bergantung pada beberapa hal di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk menangani ancaman Covid-19, serta dampak faktor-faktor tersebut terhadap pegawai dan pelanggan Grup. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Grup, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya.

**48. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 28 Oktober 2021.