

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)

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

**Daftar Isi**

**Halaman**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)**

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018  
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 : Hari Sundjojo  
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention  
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara  
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567  
Alamat domisili sesuai KTP : Komplek Bappenas No.6 RT/RW 011/002  
atau kartu identitas lain : Kel. Duren Tiga Kec. Pancoran  
Jakarta Selatan  
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, 31 Oktober 2019

Direktur Utama

Direktur



(Teuku Sahir Syahali)

(Hari Sundjojo)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
Per 30 September 2019 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2018 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	30 Sept 2019 Rp	31 Des 2018 Rp
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Setara Kas	3, 44	364.586.084.550	790.696.746.543
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 39, 44	1.029.156.976	449.819.009
Pihak Ketiga	4, 44	112.577.971.102	113.762.281.478
Piutang Lain-lain			
Pihak Ketiga	5,44	9.400.965.239	8.403.763.721
Persediaan	6	12.001.970.702	8.993.646.407
Uang Muka Investasi	7	--	23.750.000.000
Uang Muka	8.a	4.298.002.103	14.459.780.541
Pajak Dibayar di Muka	9.a	23.190.428.563	17.007.781.955
Biaya Dibayar di Muka	11	33.233.671.742	11.517.121.772
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>560.318.250.977</b>	<b>989.040.941.426</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	12, 44	1.000.000.000	1.000.000.000
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 44	10.567.589.388	31.915.658.229
Aset Pajak Tangguhan	9.d	2.473.990.373	4.840.440.032
Investasi pada Ventura Bersama	13	20.543.193.176	45.212.239.401
Investasi pada Entitas Asosiasi	14	378.017.061.375	648.998.900.893
Investasi Jangka Panjang Lainnya	15, 44	637.755.808	637.755.808
Aset Real Estat	16	319.801.268.769	297.425.220.127
Uang Muka	8.b	57.744.139.049	51.662.010.912
Properti Investasi	17	239.919.311.870	245.984.533.991
Aset Tetap	18	2.266.832.463.108	2.025.977.001.676
Aset Lain-lain	19	17.345.388.110	18.699.587.376
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>3.314.882.161.026</b>	<b>3.372.353.348.445</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>3.875.200.412.003</b>	<b>4.361.394.289.871</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 INTERIM (Lanjutan)**  
Per 30 September 2019 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2018 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	30 Sept 2019 Rp	31 Des 2018 Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	20, 39, 44	764.258.864	884.108.864
Pihak Ketiga	20	58.077.223.767	42.629.907.806
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	21, 39, 44	1.568.967.549	123.651.768
Pihak Ketiga	21, 44	49.909.552.999	68.621.796.858
Utang Pajak	9.b	25.289.168.356	21.049.686.476
Beban Akrua	22, 44	96.482.600.997	116.930.196.966
Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Bank	23, 44	209.916.666.667	298.960.416.670
Utang Obligasi	24, 44	268.391.804.989	596.718.607.943
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	81.778.027.411	84.751.199.560
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>792.178.271.599</b>	<b>1.230.669.572.911</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang Obligasi	24, 44	397.762.941.735	400.768.532.028
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	406.970.476.899	425.129.295.868
Liabilitas Pajak Tangguhan	9.d	71.664.938.630	56.352.184.241
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26	8.431.489.142	10.387.761.186
Liabilitas Imbalan Kerja	27	113.866.336.984	112.456.301.890
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>998.696.183.390</b>	<b>1.005.094.075.213</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>1.790.874.454.989</b>	<b>2.235.763.648.124</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		38.611.470.931	36.377.619.097
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.580.464.053.621	1.513.528.114.289
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>2.061.831.838.972</b>	<b>1.992.662.047.806</b>
Kepentingan Nonpengendali	30	22.494.118.042	132.968.593.941
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>2.084.325.957.014</b>	<b>2.125.630.641.747</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>3.875.200.412.003</b>	<b>4.361.394.289.871</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 yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2019 Rp	2018 Rp
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	31, 39	975.749.233.113	924.754.375.479
Beban Pokok Pendapatan	32	32.703.013.546	31.636.377.685
Beban Langsung	32	447.162.500.313	402.816.737.620
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		479.865.513.859	434.453.115.305
<b>LABA BRUTO</b>		<b>495.883.719.254</b>	<b>490.301.260.174</b>
Pendapatan Bunga		19.467.067.084	11.451.001.192
Pendapatan Lainnya	34	10.524.550.343	9.364.943.298
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	18	170.568.026	(1.452.895.352)
Beban Umum dan Administrasi	33	(179.888.361.865)	(167.381.475.938)
Beban Penjualan	33	(37.833.525.370)	(32.002.938.593)
Kerugian Selisih Kurs - Bersih		(421.431.580)	(439.772.314)
Beban Lain-lain	35	(3.894.694.145)	(2.518.148.061)
Jumlah Beban Usaha		(191.875.827.508)	(182.979.285.768)
<b>LABA USAHA</b>		<b>304.007.891.746</b>	<b>307.321.974.406</b>
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	14	5.719.253.422	864.115.310
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama	13	4.596.228.867	4.856.643.203
Beban Keuangan	36	(58.434.663.312)	(56.845.372.537)
Beban Pajak Final	10	(9.677.468.589)	(10.316.095.649)
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>246.211.242.135</b>	<b>245.881.264.733</b>
Beban Pajak Penghasilan	9.c	(89.081.489.798)	(85.265.122.812)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		<b>157.129.752.337</b>	<b>160.616.141.921</b>
<b>LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		153.969.791.060	161.590.581.824
Kepentingan Nonpengendali	30	3.159.961.277	(974.439.903)
<b>JUMLAH</b>		<b>157.129.752.337</b>	<b>160.616.141.921</b>
<b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		153.969.791.060	161.590.581.824
Kepentingan Nonpengendali	30	3.159.961.277	(974.439.903)
<b>JUMLAH</b>		<b>157.129.752.337</b>	<b>160.616.141.921</b>
<b>LABA PER SAHAM</b>	37	<b>96</b>	<b>101</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 yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk									
Catatan	Modal Disetor	Tambahkan 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 2017</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>3.695.200.000</b>	<b>34.175.432.722</b>	<b>1.379.309.508.759</b>	<b>2.351.881.420</b>	<b>1.856.241.255.901</b>	<b>134.196.481.369</b>	<b>1.990.437.737.270</b>
Pembagian Laba Tahun 2018 :									
Dividen	38	--	--	--	(83.199.999.896)	--	(83.199.999.896)	--	(83.199.999.896)
Pembentukan Cadangan Umum	38	--	--	2.202.186.375	(2.202.186.375)	--	--	--	--
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	223.385.183.400	--	223.385.183.400	(1.038.117.578)	222.347.065.822
Perubahan Kepentingan Nonpengendali	30	--	--	--	--	--	--	(212.900.000)	(212.900.000)
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	--	(3.764.391.599)	--	(3.764.391.599)	23.130.150	(3.741.261.449)
<b>Saldo per 31 Desember 2018</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>3.695.200.000</b>	<b>36.377.619.097</b>	<b>1.513.528.114.289</b>	<b>2.351.881.420</b>	<b>1.992.662.047.806</b>	<b>132.968.593.941</b>	<b>2.125.630.641.747</b>
Pembagian Laba Tahun 2018 :									
Dividen	30, 38	--	--	--	(84.799.999.894)	--	(84.799.999.894)	(19.390.437.176)	(104.190.437.070)
Pembentukan Cadangan Umum	38	--	--	2.233.851.834	(2.233.851.834)	--	--	--	--
Kepentingan Nonpengendali atas									
Perubahan Ekuitas Entitas Anak	30	--	--	--	--	--	--	(94.244.000.000)	(94.244.000.000)
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	153.969.791.060	--	153.969.791.060	3.159.961.277	157.129.752.337
<b>Saldo per 30 September 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>1.580.464.053.621</b>	<b>2.351.881.420</b>	<b>2.061.831.838.972</b>	<b>22.494.118.042</b>	<b>2.084.325.957.014</b>

\*) Termasuk Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti

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 yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	2019 Rp	2018 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	1.004.701.017.430	903.130.878.191
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(586.335.718.341)	(539.834.582.449)
Pembayaran kepada Karyawan	(120.080.123.219)	(120.342.288.578)
<b>Kas Diharapkan dari Operasi</b>	<b>298.285.175.870</b>	<b>242.954.007.164</b>
Pendapatan Bunga	19.467.067.084	11.451.001.192
Penerimaan Klaim Asuransi	82.664.956	298.782.514
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(58.434.663.312)	(56.845.372.537)
Pembayaran Pajak	(135.615.731.306)	(108.070.467.678)
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>123.784.513.292</b>	<b>89.787.950.656</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan dari Pelepasan Kepemilikan pada Entitas Asosiasi	228.225.000.000	--
Penerimaan Pengembalian Uang Muka Setoran Investasi	23.750.000.000	(3.000.000.000)
Penerimaan Pengembalian Investasi	22.750.000.000	--
Penerimaan Dividen	48.476.092.940	--
Penerimaan Pembagian Keuntungan Investasi Ventura Bersama	6.515.275.092	91.826.861.808
Hasil Penjualan Aset Tetap	175.845.909	433.098.182
Perolehan Aset Tetap	(251.731.520.576)	(214.812.776.676)
Pembayaran Kepada Kepentingan Nonpengendali	(94.244.000.000)	--
Pembayaran Pengembalian Uang Muka Setoran Modal	(8.200.000.000)	--
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(24.283.306.635)</b>	<b>(125.552.816.686)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan Utang Bank	810.000.000.000	1.400.000.000.000
Penerimaan Utang Obligasi	269.000.000.000	700.000.000.000
Pembayaran Utang Bank	(900.000.000.000)	(1.600.000.000.000)
Pembayaran Utang Obligasi	(600.000.000.000)	--
Pembayaran Dividen	(104.190.437.070)	(83.199.999.896)
<b>Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(525.190.437.070)</b>	<b>416.800.000.104</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(425.689.230.413)</b>	<b>381.035.134.073</b>
<b>Efek Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas</b>	<b>(421.431.580)</b>	<b>(439.772.314)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>790.696.746.543</b>	<b>425.416.403.789</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>364.586.084.550</b>	<b>806.011.765.548</b>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:</b>		
Kas	2.004.266.718	1.822.630.932
Bank	138.594.836.295	193.635.310.682
Deposito Berjangka	223.986.981.538	610.553.823.934
<b>Jumlah</b>	<b>364.586.084.550</b>	<b>806.011.765.548</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 INTERIM**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (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 diperbaiki 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. 18 tanggal 8 Juni 2015 dibuat oleh Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian peraturan-peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0949241 tahun 2015 tanggal 07 Juli 2015.

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

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

- 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. 23 tanggal 20 Juni 2019 dan Akta No. 20 tanggal 14 Mei 2018, susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Komisaris Utama	: Rene Suhardono Canoneo *)	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 INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Direktur Utama	: Teuku Sahir Syahali	C. Paul Tehusijarana
Wakil Direktur Utama	: --	Teuku Sahir Syahali
Direktur	: Agus Sudarno	Agus Sudarno
	Bertho Darmo Poedjo Asmanto	Bertho Darmo Poedjo Asmanto
	Harianto Badjoeri	Harianto Badjoeri
	Hari Sundjojo	--
	Febrina Intan	--
Direktur Independen	: --	Daniel Nainggolan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 012/KOM.PJA/VIII/2018, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ketua	: Rene Suhardono Canoneo	Rene Suhardono Canoneo
Anggota	: H. Sukarjono	H. Sukarjono
	Jundariatin Rowi	Jundariatin Rowi

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sekretaris Perusahaan	: Agung Praptono	Agung Praptono

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ketua	: Farida Kusuma R	Farida Kusuma R

Jumlah karyawan per 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah 871 dan 835 karyawan.

**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 2019		31 Des 2018	30 Sept 2018
					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	1.893.900	280.180	1.720.142	283.986
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	59.148	5.946	52.348	(2.759)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	14.922	4.993	321.875	(601)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	43.720	(441)	40.146	(1.282)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	21.827	7.831	318.575	(1.010)
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	9.228	284	9.548	247
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Kuliner, Restaurant	2012	100	229	(77)	282	(77)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (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.

Anggaran Dasar PT SI mengalami perubahan terakhir pada tanggal 18 September 2017, dengan Akta No. 47 dari Notaris Aryanti Artisari, SH, MH, M.Kn., mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor. PT SI menerbitkan 634.160 saham baru dengan nilai nominal Rp25.000 per saham atau setara dengan Rp15.854.000.000. Perusahaan dan PT TIJA melakukan penambahan uang muka setoran modal 606.227 saham atau setara dengan Rp15.155.675.000. Berdasarkan Akta No. 44 tanggal 23 April 2018, dari Notaris Aulia Taufani S.H., mengenai peningkatan modal yang telah diubah. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0202160 tahun 2018 tanggal 18 Mei 2018.

Pada tahun 2015 PT TIJA membeli kepemilikan saham PT SI dari pihak ketiga sebanyak dua lembar saham sehingga persentase kepemilikan PT TIJA naik menjadi 95,59%.

PT JA bergerak di bidang pariwisata. Aktivitas PT JA adalah menyelenggarakan pertunjukan hiburan binatang yang bekerja sama dengan Suoi Tien Culture Tourist Company Ltd, Vietnam. Pada tahun 2018, perjanjian tersebut telah berakhir. Berdasarkan Akta No. 30 tanggal 15 Mei 2019 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, dalam putusannya PT JA melalui pemegang saham menyetujui pengurangan modal dasar PT JA dari sebesar 520.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp520.000.000.000 menjadi 1000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor PT JA dari 155.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp155.600.000.000 menjadi 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300.000.000 dengan bagian pemegang saham PT PJA sebesar Rp297.000.000 dan PT TIJA sebesar Rp3.000.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0034059.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 30 Juni 2019.

Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%. Pada tahun 2019 PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) berdasarkan Akta No. 29 tanggal 15 Mei 2019 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai perubahan anggaran dasar. dalam putusannya PT JAPT melalui pemegang saham menyetujui pengurangan modal dasar PT JAPT dari sebesar 429.250 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp429.250.000.000 menjadi 50 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50.000.000, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor PT JAPT dari 235.625 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp235.625.000.000 menjadi 15 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp15.000.000 dengan bagian pemegang saham PT JA sebesar Rp9.000.000 dan PT JKPT sebesar Rp6.000.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0034060.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 29 Juni 2019.

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

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

#### 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 Rp260.000.000.000 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:

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	8,25%	PEFINDO	id AA-	3 Tahun	20-Sep-16	29-Sep-19	Lunas
	Seri B	50.000	8,30%	PEFINDO	id AA-	5 Tahun	20-Sep-16	29-Sep-21	Belum 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	Belum Lunas
3	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019								
		269.000	7,85%	PEFINDO	id A+	370 Hari	02-Juli-2019	12-Juli-2020	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 ataupun perusahaan publik.

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

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

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

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

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

Dalam periode 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 2019.

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 22 (Penyesuaian 2018): "Kombinasi Bisnis"
- PSAK 24 (Amandemen 2018): "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen atau Penyelesaian Program"
- PSAK 26 (Penyesuaian 2018): "Biaya Pinjaman"
- PSAK 46 (Penyesuaian 2018): "Pajak Penghasilan"
- PSAK 66 (Penyesuaian 2018): "Pengaturan Bersama"
- ISAK 33: "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka"
- ISAK 34: "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan".

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

Namun, penerapan PSAK 2 (Amandemen 2016) mensyaratkan Perusahaan menyediakan pengungkapan bagi pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan. Persyaratan tersebut telah diungkapkan di Catatan 47.

#### 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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

**2.e. Transaksi dan Saldo 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 periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2019</u> Rp	<u>31 Des 2018</u> Rp
USD	14.174	14.481
EUR	15.499	16.560

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;

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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

Entitas yang berelasi dengan pemerintah 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.

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

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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

- 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.

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.

### **Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan**

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.

### **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



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

### **CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Berikut adalah bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai:

- (a) Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- (b) Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya gagal bayar atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- (c) Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- (d) Terdapat data yang dapat diobservasi yang mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset, seperti memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan gagal bayar.

Untuk investasi pada instrumen ekuitas, penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang dalam nilai wajar instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya merupakan bukti objektif terjadinya penurunan nilai.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas pinjaman yang diberikan dan piutang atau investasi dimiliki hingga jatuh tempo yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut dan diakui pada laba rugi.

Jika penurunan dalam nilai wajar atas aset keuangan tersedia untuk dijual telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang direklasifikasi adalah selisih antara biaya perolehan (setelah dikurangi pelunasan pokok dan amortisasi) dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui dalam laba rugi.

#### **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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 tidak mereklasifikasi derivatif dari diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Grup sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Grup dapat mereklasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, jika aset keuangan tidak lagi dimiliki untuk tujuan penjualan atau pembelian kembali aset keuangan tersebut dalam waktu dekat. Grup tidak mereklasifikasi setiap instrumen Keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Grup, instrumen tersebut tidak tepat lagi diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo, maka investasi tersebut direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual dan diukur kembali pada nilai wajar. Jika terjadi penjualan atau reklasifikasi atas investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan, maka sisa investasi dimiliki hingga jatuh tempo direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual, kecuali penjualan atau reklasifikasi tersebut dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat; atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

**Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

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

**Pengukuran Nilai Wajar**

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

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

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

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

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

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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 periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

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

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

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

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, diluar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan dan pengembangan tanah, perijinan dan jasa konsultasi. Biaya pinjaman atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai perolehan aset dikapitalisasi dalam harga perolehan aset real estat selama masa konstruksi.

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

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

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

**2.m. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan 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 asset Properti Investasi.

	<u>Tahun</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.

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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.

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

#### 2.p. Aset Takberwujud

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

##### Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

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

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

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

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

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

#### 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.

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

#### 1) Operasi Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama. Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

#### 2) Ventura Bersama

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

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

#### 2.s. Biaya Emisi Saham

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

#### 2.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

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

##### Pendapatan dari Real Estat

Pendapatan dari penjualan real estat diakui berdasarkan PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat" sebagai berikut:

- (1) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - a. proses penjualan telah selesai;
  - b. harga jual akan tertagih;
  - c. tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
  - d. penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- (2) Pendapatan dari penjualan kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
  - a. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
  - b. harga jual akan tertagih;
  - c. tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan;

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- d. proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - e. hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.
- (3) Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
- a. proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
  - b. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan total tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
  - c. jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila semua persyaratan tersebut diatas tidak dipenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit (*deposit method*), sampai semua persyaratan dipenuhi.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

#### Pendapatan Usaha Lainnya

Pengakuan penjualan barang dan jasa diakui pada saat barang atau jasa diserahkan atau diberikan dan kepemilikannya telah beralih kepada pelanggan. Pendapatan dari penjualan tiket diakui sebagai pendapatan pada saat tiket tersebut telah dijual.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual (*accrual basis*).

#### **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").



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

Pesangon

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

- a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- 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 periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai

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

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

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

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

#### 2.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

Penentuan apakah suatu perjanjian sewa atau suatu perjanjian yang mengandung sewa merupakan sewa pembiayaan atau sewa operasi didasarkan pada substansi transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya pada tanggal awal sewa.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

##### Grup sebagai Lessor

Grup mengklasifikasikan sewa ke dalam sewa operasi. 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

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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 17 untuk nilai tercatat Properti Investasi dan Catatan 18 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.

#### 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 9).

#### 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 penasihat 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.

Pada tanggal 30 September 2019, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

#### **2.ab. Laba per Saham**

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

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk penghitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

#### **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);

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- 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**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Kas</b>	<u>2.004.266.718</u>	<u>2.988.448.721</u>
<b>Bank</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 39)	41.396.137.874	10.824.562.220
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	40.239.184.186	21.292.930.398
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	24.684.057.401	25.478.804.494
PT Bank Central Asia Tbk	4.195.958.088	17.611.274.678
PT Bank Permata Tbk	3.315.464.630	1.162.204.496
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.486.144.298	1.136.333.452
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.705.340.617	2.292.179.092
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	495.641.676	517.066.261
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.076.907.524	57.704.091.437
	<u>138.594.836.295</u>	<u>138.019.446.528</u>
<b>Deposito Berjangka</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 39)	110.000.000.000	50.000.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	100.050.000.000	114.050.000.000
PT Bank Permata Tbk	6.565.154.112	8.500.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	6.371.827.426	6.138.851.294
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.000.000.000	361.000.000.000
PT Bank Mandiri Taspen	--	80.000.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	--	30.000.000.000
	<u>223.986.981.538</u>	<u>649.688.851.294</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<u><b>364.586.084.550</b></u>	<u><b>790.696.746.543</b></u>
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	4,25% - 9,25%	2,75% - 9,25%
Jangka Waktu	3 Hari - 3 Bulan	3 Hari - 3 Bulan

**4. Piutang Usaha**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Piutang Usaha Lancar</b>		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	1.029.156.976	449.819.009
Pihak Ketiga	112.577.971.102	113.762.281.478
<b>Jumlah</b>	<u><b>113.607.128.078</b></u>	<u><b>114.212.100.487</b></u>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	47.940.313.040	71.067.730.956
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	24.531.730.334	21.743.172.756
31 s/d 60 hari	9.095.846.761	5.903.765.105
61 s/d 90 hari	3.600.506.864	9.210.286.413
> 91 hari	48.012.440.396	47.528.320.591
Piutang Usaha	<u>133.180.837.395</u>	<u>155.453.275.821</u>
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(10.567.589.388)	(31.915.658.229)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(9.006.119.928)	(9.325.517.105)
<b>Jumlah</b>	<b><u>113.607.128.078</u></b>	<b><u>114.212.100.487</u></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 piutang berdasarkan penilaian secara kelompok atas masing-masing debitor.

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Saldo Awal Tahun	9.325.517.105	6.543.446.471
Penambahan	--	4.576.441.546
Pemulihan	(319.397.177)	(1.794.370.912)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b><u>9.006.119.928</u></b>	<b><u>9.325.517.105</u></b>

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai piutang 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**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Piutang Lain-lain Pihak Ketiga</b>	<b><u>9.400.965.239</u></b>	<b><u>8.403.763.721</u></b>

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

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	2.548.126.936	4.456.978.141
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	1.488.680.125	681.224.172
31 s/d 60 hari	786.956.884	706.374.171
61 s/d 90 hari	1.167.914.057	653.724.171
> 91 hari	3.409.287.237	1.905.463.066
<b>Jumlah</b>	<b><u>9.400.965.239</u></b>	<b><u>8.403.763.721</u></b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 2019 dan 31 Desember 2018.

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

**6. Persediaan**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Suku Cadang	5.040.290.294	4.299.692.743
Makanan dan Minuman	3.388.332.098	1.984.181.173
Barang Dagangan	2.087.122.715	1.445.671.099
Supplies	1.192.884.658	1.128.892.591
Minyak Pelumas	408.392.883	81.173.907
Alat Tulis	324.876.923	493.963.763
<b>Sub Jumlah</b>	<b>12.441.899.571</b>	<b>9.433.575.276</b>
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(439.928.869)</i>	<i>(439.928.869)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>12.001.970.702</b>	<b>8.993.646.407</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 Investasi**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	--	23.750.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>23.750.000.000</b>

PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP) tanggal 10 Januari 2019, JATP telah melaksanakan pengembalian uang muka setoran modal sebesar Rp23.750.000.000.

**8. Uang Muka**

**a. Jangka Pendek**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Uang Muka Operasional	4.233.002.104	14.305.780.542
Uang Muka Pesangon Karyawan	64.999.999	153.999.999
<b>Jumlah</b>	<b>4.298.002.103</b>	<b>14.459.780.541</b>

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

**b. Jangka Panjang**

Uang muka jangka panjang merupakan uang muka atas pembelian aset tetap berupa wahana. Per 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, nilai uang muka jangka panjang masing-masing sebesar merupakan sebesar Rp57.744.139.049 dan Rp51.662.010.912.

**9. Perpajakan**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Pertambahan Nilai	16.338.723.174	10.172.609.587
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	1.846.695.951	2.184.532.415
Pasal 25	137.332.491	--
Pasal 23	32.151.361	--
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	3.233.534.562	3.233.592.062
Pajak Pertambahan Nilai	951.995.474	862.206.523
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	267.986.065	214.004.584
Pasal 23	41.172.700	--
<b>Klaim Pajak Kini</b>		
<b>Entitas Anak</b>		
Pasal 28 A	340.836.784	340.836.784
<b>Jumlah</b>	<b>23.190.428.563</b>	<b>17.007.781.955</b>

**b. Utang Pajak**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Pertambahan Nilai	7.447.208.749	--
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	479.133.020	1.768.120.845
Pasal 4 (2)	110.591.880	534.668.854
Pasal 23	80.401.432	49.783.008
Pasal 22	--	431.521.727
Pasal 25	--	45.777.497
Sub Jumlah	8.117.335.081	2.829.871.931
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	8.331.575.479	11.038.087.691
Pajak Pertambahan Nilai	1.973.904.306	959.082.305
Pajak Pembangunan	1.204.220.747	1.570.190.150
Pajak Penghasilan		
Pasal 29	3.442.536.169	68.610
Pasal 21	875.385.821	2.894.200.972
Pasal 4 (2)	637.888.468	1.627.913.855
Pasal 26	476.955.000	--
Pasal 23	229.367.286	130.270.962
Sub Jumlah	17.171.833.275	18.219.814.545
<b>Jumlah</b>	<b>25.289.168.356</b>	<b>21.049.686.476</b>

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

**c. Pajak Kini**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Kini	(71.402.285.750)	(66.514.599.000)
Pajak Tangguhan	(17.679.204.048)	(18.750.523.812)
	<u>(89.081.489.798)</u>	<u>(85.265.122.812)</u>
<b>Konsolidasi</b>		
Pajak Kini	(71.402.285.750)	(66.514.599.000)
Pajak Tangguhan	(17.679.204.048)	(18.750.523.812)
	<u>(89.081.489.798)</u>	<u>(85.265.122.812)</u>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	246.211.242.135	245.881.264.740
Eliminasi dan penyesuaian	(97.960.704.496)	(85.154.798.219)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>148.250.537.639</u>	<u>160.726.466.521</u>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	60.332.038.128	34.204.166.156
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>208.582.575.767</u>	<u>194.930.632.677</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(9.996.930.213)	4.258.735.056
Manfaat Karyawan	(308.400.990)	4.626.678.598
Jumlah	<u>(10.305.331.203)</u>	<u>8.885.413.654</u>
Perbedaan Tetap		
Bagian Laba Bersih Entitas		
Investasi Ventura Bersama	(4.596.228.867)	(4.856.643.203)
Bagian Laba Bersih		
Entitas Anak dan Asosiasi	(287.068.152.511)	(281.194.280.962)
Representasi	5.572.841.059	2.779.494.832
Bonus Karyawan dan Tantiem	(7.606.965.190)	461.594.065
Kenikmatan Karyawan	202.994.242	128.052.771
Penghasilan Bunga	(4.485.094.949)	(5.627.440.967)
Lain-lain	75.340.807.820	63.153.179.315
Jumlah	<u>(222.639.798.396)</u>	<u>(225.156.044.149)</u>
<b>Laba Fiskal</b>	<b>(24.362.553.832)</b>	<b>(21.339.997.818)</b>
<b>Laba Fiskal Dibulatkan</b>	<b>(24.362.553.000)</b>	<b>(21.339.997.000)</b>
Pajak atas Pendapatan		
Entitas Anak	71.402.285.750	66.514.599.000
<b>Jumlah Beban Pajak</b>	<b>71.402.285.750</b>	<b>66.514.599.000</b>
<i>Dikurangi:</i> Pajak Dibayar di Muka		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	3.146.445.999	1.031.468.000
Pasal 23	568.717.723	84.390.773
Pasal 25	64.244.585.860	62.209.141.472
Jumlah	<u>67.959.749.582</u>	<u>63.325.000.245</u>
<b>Kurang Bayar Pajak Penghasilan</b>	<b>(3.442.536.168)</b>	<b>(3.189.598.755)</b>
Terdiri dari:		
Entitas Anak	3.442.536.168	3.189.598.755
<b>Jumlah</b>	<b>3.442.536.168</b>	<b>3.189.598.755</b>



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan tahun 2019 dan 2018.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	246.211.242.135	245.881.264.740
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(97.960.704.496)	(85.154.798.219)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	60.332.038.128	34.204.166.156
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>208.582.575.767</u>	<u>194.930.632.677</u>
Tarif Pajak 25%	52.145.643.942	24.664.741.318
Koreksi Fiskal	58.236.282.400	27.937.972.939
Beban Pajak	--	--
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>	<u><u>--</u></u>	<u><u>--</u></u>

**d. Pajak Tangguhan**

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

	<b>31 Des 2018</b>	<b>Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi</b>	<b>30 Sept 2019</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Entitas Anak</b>			
Aset Pajak Tangguhan			
PT SI	4.840.440.032	(2.366.449.659)	2.473.990.373
	<u>4.840.440.032</u>	<u>(2.366.449.659)</u>	<u>2.473.990.373</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan			
PT TIJA	(53.327.435.078)	(15.312.754.389)	(68.640.189.467)
PT STU	(3.024.749.163)	--	(3.024.749.163)
	<u>(56.352.184.241)</u>	<u>(15.312.754.389)</u>	<u>(71.664.938.630)</u>
<b>Jumlah Bersih</b>	<u><u>(51.511.744.209)</u></u>	<u><u>(17.679.204.048)</u></u>	<u><u>(69.190.948.257)</u></u>
	<b>31 Des 2017</b>	<b>Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Entitas Anak</b>			
Aset Pajak Tangguhan			
PT SI	4.627.424.914	(174.224.543)	4.840.440.032
	<u>4.627.424.914</u>	<u>(174.224.543)</u>	<u>4.840.440.032</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan			
PT TIJA	(29.068.425.053)	436.640.738	(53.327.435.078)
PT STU	(2.260.477.141)	--	(3.024.749.163)
	<u>(31.328.902.194)</u>	<u>436.640.738</u>	<u>(56.352.184.241)</u>
<b>Jumlah Bersih</b>	<u><u>(26.701.477.280)</u></u>	<u><u>262.416.195</u></u>	<u><u>(51.511.744.209)</u></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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**10. Pajak Final**

Jumlah beban pajak final untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp9.677.468.589 dan Rp10.316.095.649 yang dihitung dari pendapatan yang dikenakan pajak final masing-masing sebesar Rp98.540.201.528 dan Rp101.344.753.080.

**11. Biaya Dibayar di Muka**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Asuransi	5.063.566.889	3.830.812.960
Operasional	1.141.541.981	744.256.743
Lain-lain	27.028.562.872	6.942.052.069
<b>Jumlah</b>	<b>33.233.671.742</b>	<b>11.517.121.772</b>

**12. Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo**

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 akan jatuh tempo pada tahun 2021.

**13. Investasi pada Ventura Bersama**

		<b>30 Sept 2019</b>					
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	45.212.239.401	(22.750.000.000)	(6.515.275.092)	4.596.228.867	20.543.193.176	
<b>Jumlah</b>		<b>45.212.239.401</b>	<b>(22.750.000.000)</b>	<b>(6.515.275.092)</b>	<b>4.596.228.867</b>	<b>20.543.193.176</b>	
		<b>31 Des 2018</b>					
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	130.688.953.729	--	(91.826.861.808)	6.350.147.480	45.212.239.401	
<b>Jumlah</b>		<b>130.688.953.729</b>	<b>--</b>	<b>(91.826.861.808)</b>	<b>6.350.147.480</b>	<b>45.212.239.401</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 prasarannya, dengan komposisi bagi hasil Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk masing-masing sebesar 65% dan 35%.

Berdasarkan addendum II Perjanjian Kersama Operasi (KSO) antara PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT Jaya Real Property Tbk dengan NO.PJA: 067/DIR-PJA/XII/2011 dan NO.JRP: 002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 sesuai pasal 6 ayat 1 dan ayat 2 lampiran 3 serta Berita Acara tanggal 31 Maret 2018, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp91.826.861.808 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih sampai dengan tahun 2017.

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 22 April 2019, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp6.515.275.092 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih sampai dengan tahun 2018, dan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk berhak menerima sebesar 65% dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp22.750.000.000.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**14. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

	30 Sept 2019 Rp	31 Des 2018 Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	336.165.642.827	334.925.622.235
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	17.088.053.904	290.381.710.520
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	18.754.080.224	18.754.080.224
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	3.269.131.369	2.357.574.160
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1.890.778.995	1.717.135.477
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	849.374.056	862.778.277
<b>Jumlah</b>	<b>378.017.061.375</b>	<b>648.998.900.893</b>

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	Domisili	Persentase Kepemilikan %	30 Sept 2019			
			Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Penambahan (Pelepasan) Investasi Rp	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan Rp	Saldo Akhir Rp
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	13,81	334.925.622.235	--	1.240.020.592	336.165.642.827
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	290.381.710.520	(276.701.092.940)	3.407.436.324	17.088.053.904
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	18.754.080.224	--	--	18.754.080.224
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	2.357.574.160	--	911.557.209	3.269.131.369
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.717.135.477	--	173.643.518	1.890.778.995
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	862.778.277	--	(13.404.221)	849.374.056
<b>Jumlah</b>			<b>648.998.900.893</b>	<b>(276.701.092.940)</b>	<b>5.719.253.422</b>	<b>378.017.061.375</b>

  

	Domisili	Persentase Kepemilikan %	31 Des 2018			
			Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Penambahan (Pelepasan) Investasi Rp	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan Rp	Saldo Akhir Rp
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	13,81	252.725.747.007	77.972.702.028	4.227.173.200	334.925.622.235
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	291.767.146.460	--	(1.385.435.940)	290.381.710.520
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	19.335.043.246	--	(580.963.022)	18.754.080.224
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	1.818.856.095	--	538.718.065	2.357.574.160
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.509.459.404	--	207.676.073	1.717.135.477
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	882.936.126	--	(20.157.849)	862.778.277
<b>Jumlah</b>			<b>568.039.188.338</b>	<b>77.972.702.028</b>	<b>2.987.010.527</b>	<b>648.998.900.893</b>

**PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)**

Berdasarkan Akta No. 31 tanggal 15 Januari 2019 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., mengenai pernyataan keputusan rapat PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP). JATP melakukan pengembalian dana pemegang saham sebesar Rp228.225.000.000 kepada PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT).

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP) tanggal 10 Januari 2019, JATP telah melaksanakan pembagian dividen sebesar Rp48.476.092.940 kepada PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

PT Jakarta Tollroad Development (JTD)

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 6 Oktober 2017 oleh Retno Rini Purwaningsih Dewanto S.H., Perusahaan melakukan penyeteroran modal sebesar Rp77.972.702.028 kepada PT JTD. Penambahan pada tahun 2018 tersebut merupakan reklasifikasi dari uang muka investasi (Catatan 7).

Berdasarkan Akta Notaris No. 16 tanggal 29 Juni 2018, No. 8 tanggal 12 September 2018, dan No. 34 tanggal 27 Desember 2018, JTD telah menerbitkan saham baru dengan total 144.429 lembar saham atau sebesar Rp144.429.000.000. Perusahaan tidak mengambil bagian atas penerbitan saham baru tersebut sehingga persentase kepemilikan Perusahaan atas JTD berubah menjadi 13,81%. Atas perubahan ini, Perusahaan masih memiliki pengaruh signifikan sehingga masih mengklasifikasikan investasi pada JTD pada investasi pada entitas asosiasi.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 30 September 2019 dan 31 Desember 2018:

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Jumlah Agregat Aset	2.895.674.110.195	3.632.921.739.581
Jumlah Agregat Liabilitas	494.414.712.672	649.244.814.784
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	448.611.296.468	29.863.097.190
Jumlah Agregat Laba Tahun Berjalan	18.399.510.008	24.870.541.947
Jumlah Agregat Laba Komprehensif Tahun Berjalan	18.399.510.008	24.870.541.947

**15. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

	<b>Tempat Kedudukan</b>	<b>Persentase Kepemilikan</b>	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
			<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
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>

**16. Aset Real Estat**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Tanah	208.979.301.555	206.690.230.061
Rumah dan Apartemen	110.821.967.214	90.734.990.066
<b>Jumlah</b>	<b>319.801.268.769</b>	<b>297.425.220.127</b>

a. Mutasi tanah :

Tahun	<b>Saldo Awal</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Penjualan</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>Saldo Akhir</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
30 Sept 2019	206.690.230.061	2.289.071.494	--	--	208.979.301.555
31 Des 2018	214.877.185.655	2.094.879.074	(6.235.019.040)	(4.046.815.628)	206.690.230.061

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

Lokasi	<b>30 Sept 2019</b>		<b>31 Des 2018</b>	
	<b>Luas Tanah</b>	<b>Nilai Perolehan</b>	<b>Luas Tanah</b>	<b>Nilai Perolehan</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Rp</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Rp</b>
Ancol Timur	284.658	213.591.568.788	284.658	167.001.746.268
Ancol Barat	6.344	20.343.058.121	6.344	20.343.058.121
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	146.930.600	1.585	146.930.505
	<b>323.400</b>	<b>208.979.301.555</b>	<b>323.400</b>	<b>206.690.230.061</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.600 masing-masing pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 Sept 2019	90.734.990.066	21.676.637.393	(1.589.660.244)	--	110.821.967.214
31 Des 2018	80.595.548.690	16.870.277.134	(10.836.544.664)	4.105.708.906	90.734.990.066

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

Lokasi	30 Sept 2019		31 Des 2018	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Pademangan	25	47.629.558.891	28	46.443.329.952
Ancol Timur	24	61.796.384.764	24	42.895.636.555
Ancol Barat	6	1.396.023.559	6	1.396.023.559
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>110.821.967.214</b>	<b>58</b>	<b>90.734.990.066</b>

Pada tahun 2018, terdapat reklasifikasi yang berasal dari properti investasi sebesar Rp4.105.708.906 (Catatan 17).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Allianz, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi Sampo Japan, PT Asuransi Wahan Tata, PT Asuransi MSIG dan PT Multi Arta Guna, yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko kebakaran dan bencana alam dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp34.066.450.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

**17. Properti Investasi**

	30 Sept 2019				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	30 Jun 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	50.069.246.415	5.129.136.258	--	--	55.198.382.673
Sarana dan Prasarana	13.815.786.837	936.085.863	--	--	14.751.872.700
Jumlah	63.885.033.252	6.065.222.121	--	--	69.950.255.373
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>245.984.533.991</b>				<b>239.919.311.870</b>
	31 Des 2018				
	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	285.068.302.683	--	--	(5.040.000.000)	280.028.302.683
Sarana dan Prasarana	25.318.093.288	--	--	--	25.318.093.288
Jumlah	314.909.567.243	--	--	(5.040.000.000)	309.869.567.243
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	44.164.689.173	6.838.848.336	--	(934.291.094)	50.069.246.415
Sarana dan Prasarana	12.537.827.284	1.277.959.553	--	--	13.815.786.837
Jumlah	56.702.516.457	8.116.807.889	--	(934.291.094)	63.885.033.252
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>258.207.050.786</b>				<b>245.984.533.991</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Tidak terdapat penambahan properti investasi pada tahun 2019.

Pada tahun 2018, properti investasi direklasifikasi ke aset real estat (Catatan 16).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 18).

Sampai dengan periode 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 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 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp4.696.025.731 dan Rp6.568.032.302.09 (Catatan 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 sebesar Rp2.562.966.827 dan Rp2.908.210.852 (Catatan 32).

Sebelum terjadi penambahan aset pada tahun 2015 dan 2014, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan penilai independen KJPP Maulana, Andesta dan Rekan pada tanggal 25 Juli 2013 adalah sebesar Rp293.782.322.000. Manajemen berpendapat tidak terdapat perubahan yang signifikan dalam nilai wajar aset per 30 September 2019.

**18. Aset Tetap**

	30 Sept 2019					30 Sept Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	Koreksi Rp	
<b>Biaya Perolehan:</b>						
<b>Pemilikan Langsung</b>						
Tanah	14.967.624.029	--	--	(277.231.273)	--	14.690.392.756
Bangunan	731.925.025.108	--	(65.553.915)	26.204.298.837	--	758.063.770.030
Sarana dan Prasarana	809.475.036.126	14.300.000	(438.455.885)	48.857.079.218	--	857.907.959.459
Mesin dan Perlengkapan	797.969.704.797	7.828.006.543	(2.784.462.905)	17.537.793.672	--	820.551.042.107
Peralatan	60.441.035.878	492.662.073	(355.807.114)	44.096.800	--	60.621.987.637
Kendaraan	5.385.321.657	133.540.000	--	--	--	5.518.861.657
Kapal	4.426.478.635	--	--	--	--	4.426.478.635
Binatang	5.043.945.779	--	--	4.039.929.293	--	9.083.875.072
Sub Jumlah	2.429.634.172.009	8.468.508.616	(3.644.279.819)	96.405.966.548	--	2.530.864.367.354
Aset Dalam Penyelesaian	1.037.749.836.429	291.635.970.526	(14.047.845.400)	(96.405.966.548)	6.059.684	1.218.938.054.690
Jumlah Biaya Perolehan	3.467.384.008.438	300.104.479.142	(17.692.125.219)	--	6.059.684	3.749.802.422.044
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>						
<b>Pemilikan Langsung</b>						
Bangunan	315.934.363.190	15.899.865.487	(60.276.032)	--	--	331.773.952.645
Sarana dan Prasarana	517.967.895.950	10.840.525.231	(438.455.885)	751.600	--	528.370.716.896
Mesin dan Perlengkapan	506.879.762.382	17.046.097.159	(2.784.462.905)	(751.600)	--	521.140.645.036
Peralatan	58.018.454.705	781.053.536	(355.807.114)	--	6.059.663	58.449.760.790
Kendaraan	4.858.777.488	226.973.116	--	--	--	5.085.750.604
Kapal	4.138.637.193	50.686.230	--	--	--	4.189.323.423
Binatang	3.708.441.623	350.693.688	--	--	--	4.059.135.311
Jumlah	1.411.506.332.531	45.195.894.447	(3.639.001.936)	--	6.059.663	1.453.069.284.705
<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>2.025.977.001.676</b>					<b>2.266.832.463.108</b>

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Des 2018				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Des
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	14.967.624.029	--	--	--	14.967.624.029
Bangunan	704.199.033.796	22.137.399	(9.855.752.767)	37.559.606.680	731.925.025.108
Sarana dan Prasarana	752.355.601.074	77.919.500	(2.223.428.679)	59.264.944.231	809.475.036.126
Mesin dan Perlengkapan	733.659.026.374	16.541.230.289	(12.331.967.072)	60.101.415.206	797.969.704.797
Peralatan	61.868.055.134	176.460.700	(2.247.888.156)	644.408.200	60.441.035.878
Kendaraan	6.585.720.700	--	(1.200.399.043)	--	5.385.321.657
Kapal	4.426.478.635	--	--	--	4.426.478.635
Binatang	4.886.507.779	--	--	157.438.000	5.043.945.779
Sub Jumlah	2.282.948.047.521	16.817.747.888	(27.859.435.717)	157.727.812.317	2.429.634.172.009
Aset Dalam Penyelesaian	855.300.814.090	340.176.834.656	--	(157.727.812.317)	1.037.749.836.429
Jumlah Biaya Perolehan	3.138.248.861.611	356.994.582.544	(27.859.435.717)	--	3.467.384.008.438
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	301.997.660.827	20.804.452.585	(6.867.750.222)	--	315.934.363.190
Sarana dan Prasarana	505.954.004.037	13.769.973.796	(1.756.081.883)	--	517.967.895.950
Mesin dan Perlengkapan	498.921.052.952	20.221.231.281	(12.262.521.851)	--	506.879.762.382
Peralatan	59.027.336.936	545.112.997	(1.553.995.228)	--	58.018.454.705
Kendaraan	5.770.480.931	288.695.600	(1.200.399.043)	--	4.858.777.488
Kapal	4.071.055.557	67.581.636	--	--	4.138.637.193
Binatang	3.298.882.123	409.559.500	--	--	3.708.441.623
Jumlah	1.379.040.473.363	56.106.607.395	(23.640.748.227)	--	1.411.506.332.531
<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>1.759.208.388.248</b>				<b>2.025.977.001.676</b>

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2019	2018
	Rp	Rp
<b>Pemilikan Langsung</b>		
Beban Langsung (Catatan 32)	41.367.952.006	65.286.558.689
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	3.827.942.418	1.653.206.489
<b>Jumlah</b>	<b>45.195.894.424</b>	<b>66.939.765.178</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 2019 sebagian besar berasal dari inovasi wahana Asthatirta *Atlantis Water Adventures*, penambahan sarana prasarana Pintu Gerbang Baru Dunia Fantasi, Inovasi wahana Baling-Baling, Karavel, Kolibri, *New Ontang-Anting*, Paralayang, *Turbo Drop*, *Zig-Zag*, serta Mushola, *Games & Retail* Kawasan Dunia Kartun Dunia Fantasi, *Penguin Kingdom*, Wahana *Karusell* dan Wahana *Cinema 5D Ocean Dream Samudera*.

Aset dalam penyelesaian per 30 September 2019 sebesar Rp1.174.637.303.546 dengan kenaikan bersih sebesar Rp136.887.467.117 pada tahun berjalan sebagian besar atas pengadaan sarana prasarana Taman Impian, inovasi wahana *Atlantis Water Adventures*, *Ocean Dream Samudera* dan Dunia Fantasi, inovasi wahana dan perbaikan mesin wahana Dunia Fantasi.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Aset dalam penyelesaian per 31 Desember 2018 sebesar Rp1.037.749.836.429 dengan kenaikan bersih sebesar Rp183.038.252.014 pada tahun berjalan sebagian besar atas inovasi wahana Dunia Fantasi dan *Atlantis Water Adventures*, serta perbaikan mesin wahana Dunia Fantasi.

Aset dalam penyelesaian untuk proyek reklamasi pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp490.419.980.323 dan Rp488.395.182.892. Pada tanggal 26 September 2018, Gubernur DKI Jakarta secara resmi mengumumkan pemberhentian proyek reklamasi yang kemudian diikuti dengan pencabutan izin prinsip dan pelaksanaan. Sampai dengan tanggal pelaporan Perusahaan masih melakukan koordinasi dengan Gubernur DKI Jakarta dan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) untuk membahas rencana kerja kedepannya (Catatan 41.c).

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Hasil Penjualan Aset Tetap	175.845.909	433.098.182
Nilai Buku Tercatat	(5.277.883)	(1.885.993.534)
<b>Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih</b>	<b>170.568.026</b>	<b>(1.452.895.352)</b>

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Allianz, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi Sampo Japan, PT Asuransi Wahana Tata, PT Asuransi MSIG dan PT Multi Arta Guna, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Rupiah	4.720.493.259.894	4.249.368.157.516

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

Berdasarkan hasil penelaahan atas aset tetap pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada 30 September 2019.

**19. Aset Lain-lain**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	34.397.843.038	33.497.712.286
Hak atas tanah	13.066.850.118	13.066.850.118
Jumlah	47.464.693.156	46.564.562.404
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	(34.698.126.566)	(32.496.296.546)
Sub Jumlah	12.766.566.590	14.068.265.858
Lain-lain	4.578.821.520	4.631.321.518
<b>Jumlah</b>	<b>17.345.388.110</b>	<b>18.699.587.376</b>

- 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 periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp2.186.843.360 dan Rp1.889.219.745 dibukukan sebagai beban amortisasi pada beban pokok pendapatan dan beban langsung (Catatan 32).
- b. Pada tahun 1994, PT SI 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



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB.

Beban Tangguhan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp14.986.665, dibukukan pada beban umum dan administrasi.

- c. Pada tahun 2018, Perusahaan mereklasifikasi aset real estat ke aset lain-lain yaitu tanah yang disengketakan yang berlokasi di Tugu Permai sebesar Rp1.078.639.289 (Catatan 16 dan 42.a).

**20. Utang Usaha**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</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	120.108.864
Jumlah	<u>764.258.864</u>	<u>884.108.864</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Bumi Daya Plaza	12.717.880.836	1.361.607.418
PT Mitra Garda Perkasa	10.092.003.808	3.498.237.658
PT Tidar Utara Utama Teknika	4.742.459.489	815.415.461
PT Media Prima Solutions	3.625.013.824	2.745.954.205
PT Fortune Indonesia Tbk	3.545.305.056	4.405.862.285
Koperasi Karyawan PT Pembangunan Jaya Ancol	2.128.290.139	1.684.017.020
PT Infomedia Nusantara	1.850.605.001	--
PT Bigbird Pusaka	1.064.575.600	--
PT Rezeki Surya Intimakmur	1.641.688.223	--
PT Citra Mutia Mandiri	861.204.993	200.437.920
PT Permata Indo Sejahtera	72.898.587	2.394.015.512
PT Mitra Iswara & Rorimpandey	--	2.049.508.967
PT Metrodata Electronics	--	1.927.650.000
PT Artha Kreasi Utama	--	298.932.780
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	15.735.298.212	21.248.268.580
Jumlah	<u>58.077.223.767</u>	<u>42.629.907.806</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>58.841.482.631</u></b>	<b><u>43.514.016.670</u></b>

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

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Belum Jatuh Tempo	40.448.807.592	23.992.109.359
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	11.319.312.187	9.275.606.665
31 s/d 60 hari	1.170.824.788	1.318.347.732
61 s/d 90 hari	649.966.010	110.839.810
> 91 hari	5.252.572.053	8.817.113.104
<b>Jumlah</b>	<b><u>58.841.482.631</u></b>	<b><u>43.514.016.670</u></b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

**21. Utang Lain-lain**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pihak Berelasi (Catatan 39)</b>		
PT Jaya Teknik Indonesia	1.555.857.549	119.251.768
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	13.110.000	--
PT Jaya Gas Indonesia	--	4.400.000
<b>Jumlah</b>	<b>1.568.967.549</b>	<b>123.651.768</b>
	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	5.029.073.603	5.029.073.603
PT Parama Matra Widya	4.065.197.000	--
PT Trimassive Indonesia	3.176.896.914	--
PT Tunas Jaya Sanur	3.100.672.445	--
CV Fifa Jaya Abadi	3.072.045.729	--
CV Bogowonto Putra	3.007.373.890	503.159.160
CV Optimax	2.950.676.378	--
PT Emtu Karya Sentosa	2.690.029.520	1.604.584.544
PT Deka Buana Swastamas	2.459.153.968	--
PT Harmoni Powerindo Jaya	1.866.673.563	--
PT Mata Terang Indonesia	1.622.573.700	--
Koperasi Karyawan PT Pembangunan Jaya Ancol	1.587.510.974	--
PT Putra Anugerah Mandiri	1.553.150.000	1.749.162.985
PT Citra Mutia Mandiri	1.503.657.139	--
PT Kencana Wisesa Tehnindo	1.448.924.787	3.090.473.445
PT Purnama Aneka Raya	1.397.996.548	--
PT Etis Jaya Sakti	1.364.766.137	--
PT Berca Hardayaperkasa	1.253.841.933	2.047.352.425
CV Bintang Rizki Abadi	1.048.678.253	--
PT Pratama Bumi Sentosa	1.001.414.012	--
PT Tidar Utara Utama Teknik	609.536.382	1.251.181.461
PT Keller Franki Indonesia	--	14.861.636.155
Zierer Karusell-und Spezialmaschinenbau GmbH & Co. Kg	--	5.620.430.395
S.B.F Srl	--	5.001.543.000
Sartori Rides Srl	--	2.680.137.180
PT Conbloc Internusa	--	2.255.061.094
Zamperla	--	1.900.534.600
PT Metrodata Electronics	--	1.335.780.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	4.099.710.126	19.691.686.811
<b>Jumlah</b>	<b>49.909.552.999</b>	<b>68.621.796.858</b>

**22. Beban Akrua**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Operasional	22.867.654.867	39.589.141.341
Bonus dan Tantiem	24.484.830.288	32.864.645.065
Pemeliharaan	16.439.175.268	16.837.136.744
Bunga	9.897.308.470	14.049.583.334
Gaji	7.006.979.270	1.989.336.891
Lain-lain	15.786.652.835	11.600.353.591
<b>Jumlah</b>	<b>96.482.600.997</b>	<b>116.930.196.966</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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.

Akrual bonus dan tantiem untuk karyawan, direksi dan komisaris merupakan cadangan bonus dan tantiem yang dibentuk berdasarkan laba bersih periode berjalan.

Diantara beban akrual lain-lain periode 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 42.a).

**23. Utang Bank**

	30 Sept 2019	31 Des 2018
	Rp	Rp
PT Bank DKI (Catatan 39)	210.000.000.000	300.000.000.000
Biaya Provisi	(1.775.000.000)	(1.775.000.000)
Akumulasi Amortisasi	1.691.666.667	735.416.670
<b>Jumlah</b>	<b>209.916.666.667</b>	<b>298.960.416.670</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% 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 paling lambat 180 hari setelah periode pelaporan.
3. Menyampaikan laporan keuangan *in-house* setiap triwulan paling lambat 60 hari setelah akhir pelaporan.
4. Perusahaan memelihara *Debt Equity Ratio* (DER) maksimal sebesar 2,5 kali, dan *EBITDA to Interest* minimal 1 kali.
5. Perusahaan bersedia untuk menjadikan Bank DKI sebagai Bank Operasional dan memprioritaskan penempatan dana di Bank DKI.
6. 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.
7. Perusahaan memberitahukan kepada Bank DKI atas hal-hal dibawah ini:
  - a. Melakukan perubahan anggaran dasar perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, pemodal dan nilai nominal saham.
  - b. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau lembaga lain, namun tetap harus memperhatikan ketentuan rasio yang diberikan oleh Bank DKI.

*Negative covenants* yang dipersyaratkan adalah Perusahaan diminta memberitahukan secara tertulis tanpa menunggu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank DKI jika:

1. Membayar/ melunasi utang pemegang saham.
2. Mengikat diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan yang sudah atau belum dijaminkan ke Bank DKI kepada pihak lain.

- b. Pada tanggal 22 September 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman baru dari Bank DKI berupa Kredit Modal Kerja dengan limit sebesar Rp300.000.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun sejak perjanjian kredit ditandatangani. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7,00% per tahun.

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

1. Menyampaikan laporan keuangan *audited* tahunan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik paling lambat 180 hari setelah periode pelaporan.
2. Perusahaan memelihara *Current Ratio* (CR) minimal 1 kali, *Debt Equity Ratio* (DER) maksimal sebesar 2,5 kali, dan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 1 kali.
3. Perusahaan bersedia untuk menjadikan Bank DKI prioritas dalam hal penempatan dana, dengan *rate* khusus dari Bank DKI.
4. Perusahaan memberitahukan kepada Bank DKI atas hal-hal dibawah ini:
  - a. Melakukan perubahan anggaran dasar perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, pemodal dan nilai nominal saham.
  - b. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau lembaga lain, namun tetap harus memperhatikan ketentuan rasio yang diberikan oleh Bank DKI.

*Negative covenants* yang dipersyaratkan adalah Perusahaan diminta memberitahukan secara tertulis tanpa menunggu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank DKI jika:

1. Membayar/ melunasi utang pemegang saham.
2. Mengikat diri sebagai penjamin utang kepada pihak lain.

Saldo pinjaman ini pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp210.000.000.000 dan Rp300.000.000.000.

#### 24. Utang Obligasi

	30 Sept 2019 Rp	31 Des 2018 Rp
Obligasi Berkelanjutan I Tahap II Jaya Ancol 2018	350.000.000.000	700.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Jaya Ancol 2019	269.000.000.000	--
Obligasi Berkelanjutan I Tahap I Jaya Ancol 2016	50.000.000.000	300.000.000.000
Biaya Emisi Obligasi	(4.399.249.310)	(6.337.287.139)
Akumulasi Amortisasi	1.553.996.035	3.824.427.110
<b>Jumlah</b>	<b>666.154.746.724</b>	<b>997.487.139.971</b>
<i>Dikurangi:</i> Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(268.391.804.989)	(596.718.607.943)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>397.762.941.735</b>	<b>400.768.532.028</b>

##### Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019

Pada tanggal 2 Juli 2019, Perusahaan menerbitkan obligasi berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019. Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp269.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,85%. Jangka waktu penyelesaian obligasi yaitu 370 (tiga ratus tujuh puluh) hari dan akan jatuh tempo pada tanggal 12 Juli 2020.

Berdasarkan hasil pemeringkatan yang dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) untuk periode 11 April 2019 sampai dengan 1 April 2020, tentang Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I tahun 2019, Pefindo memberikan peringkat id A+ (*Single A Plus*) yang berarti kemampuan obligator yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

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

Pada tanggal 18 Mei 2018, Perusahaan menerbitkan obligasi berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018. Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp700.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,30% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp350.000.000.000 dan 7,60% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp350.000.000.000 (Rupiah penuh). Jangka waktu penyelesaian obligasi yaitu 370 (tiga ratus tujuh puluh) hari untuk Obligasi Seri A dan 3 (tahun) tahun untuk Obligasi Seri B, dan masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 23 Mei 2019 dan 18 Mei 2021.

Berdasarkan hasil pemeringkatan yang dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) untuk periode 6 Juni 2018 sampai dengan 1 Juni 2019, tentang Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II tahun 2018, Pefindo memberikan peringkat id AA- (*Double A Minus*) yang berarti kemampuan obligator

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016

Pada tanggal 20 September 2016, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016. Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp300.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp250.000.000.000 dan 8,5% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp50.000.000.000 (Rupiah penuh). Jangka waktu penyelesaian obligasi yaitu 3 (tiga) tahun untuk Obligasi Seri A dan 5 (lima) tahun untuk Obligasi Seri B, dan masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2019 dan 29 September 2021.

Berdasarkan hasil pemeringkatan yang dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) untuk periode 6 Juni 2018 sampai dengan 1 Juni 2019, tentang Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I tahun 2016, Pefindo memberikan peringkat id AA- (*Double A Minus*) yang berarti kemampuan obligator yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

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

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	1.835.673.583	347.482.291
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	262.918.279.562	268.790.189.692
Ancol Beach City	175.283.177.377	182.382.487.336
Sponsor	20.319.670.129	17.065.196.789
Uang Titipan	14.663.067.245	15.356.263.524
Lain-lain	13.728.636.415	25.938.875.796
Jumlah	488.748.504.310	509.880.495.428
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(81.778.027.411)	(84.751.199.560)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>406.970.476.899</b>	<b>425.129.295.868</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**

	<b>30 Sept 2019</b>	<b>31 Des 2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Jaminan Penyewa	8.055.595.614	8.456.372.435
Jaminan Pengunjung	375.893.528	1.881.388.751
Deposit Lainnya	--	50.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>8.431.489.142</b>	<b>10.387.761.186</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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**27. Liabilitas Imbalan Pascakerja**

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 743 pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai undang-undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar (*long leaves*).

Program Imbalan Pasti

Pada bulan November 2018 dan Mei 2017 Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana masing-masing sebesar Rp15.968.275.000 dan Rp16.499.960.000 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan Bank Negara Indonesia (DPLK BNI) program pensiun untuk kompensasi pesangon pegawai.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

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

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2019</u> Rp	<u>31 Des 2018</u> Rp
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	113.866.336.984	112.456.301.890
<b>Liabilitas Imbalan Pascakerja</b>	<b><u>113.866.336.984</u></b>	<b><u>112.456.301.890</u></b>

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

	<u>30 Sept 2019</u> Rp	<u>31 Des 2018</u> Rp
Saldo Awal Aset	112.456.301.890	108.103.160.307
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	(10.100.000.000)	(15.968.275.000)
Pembayaran Manfaat	(1.770.224.901)	(2.518.577.091)
Beban Tahun Berjalan (Catatan 32)	13.280.259.995	18.171.220.859
Kelebihan Pembayaran Manfaat	--	(9.166.080)
Kerugian Komprehensif lain	--	4.677.938.895
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>113.866.336.984</u></b>	<b><u>112.456.301.890</u></b>

Pada bulan Maret 2018 dan Mei 2017 Perusahaan telah menempatkan dana sebesar Rp8.000.000.000 dan Rp16.500.000.000 pada DPLK BNI program pensiun untuk kompensasi pesangon pegawai.

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	<u>30 Sept 2019</u> Rp	<u>31 Des 2018</u> Rp
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Periode	46.592.306.182	47.332.173.565
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	--	4.677.938.896
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	(5.417.806.279)
<b>Beban Komprehensif Lain - Akhir Periode</b>	<b><u>46.592.306.182</u></b>	<b><u>46.592.306.182</u></b>

Saldo liabilitas imbalan pascakerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2018 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 28 Januari 2019 menggunakan asumsi sebagai berikut:

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

**2018**

Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia III Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	55 tahun
Tingkat Cacat	10% per tahun
Kenaikan Gaji	8% per tahun
Tingkat Diskonto	8,20% per tahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	<i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara <i>linier</i> sampai dengan usia 55 tahun

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

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbalan 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 periode pelaporan, dengan semua asumsi yang lain konstan.

**28. Modal Saham**

Nama Pemegang Saham	30 Sept 2019 dan 31 Des 2018		
	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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

3. Saham Seri C

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

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

**a. Tambahan Modal Disetor**

	30 Sept 2019 dan 31 Des 2018			
	Agio Saham Rp	Biaya Emisi Saham Rp	Selisih Aset dan Liabilitas dan Liabilitas Pengampunan Pajak Rp	Nilai Tambahan Modal Disetor Tercatat Akhir Tahun 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 Sept 2019					
	Persentase Kepemilikan %	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan Rp	Pengurangan Modal Tahun Berjalan Rp	Pembayaran Dividen Rp	Nilai Tercatat Akhir Tahun Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	119.063.572.117	3.132.278.225	(94.244.000.000)	(19.390.437.176)	8.561.413.166
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.866.536.665	(154.377.405)	--	--	12.712.159.260
PT Seabreez Indonesia	3,10%	1.038.485.159	182.060.457	--	--	1.220.545.616
<b>Jumlah</b>		<b>132.968.593.941</b>	<b>3.159.961.277</b>	<b>(94.244.000.000)</b>	<b>(19.390.437.176)</b>	<b>22.494.118.042</b>



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Des 2018				
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Rugi Tahun Berjalan	Pengurangan Modal Tahun Berjalan	Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	119.603.929.170	(540.357.053)	--	119.063.572.117
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	13.202.899.052	(336.362.387)	--	12.866.536.665
PT Seabreez Indonesia	3,10%	1.389.653.147	(138.267.988)	(212.900.000)	1.038.485.159
<b>Jumlah</b>		<b>134.196.481.369</b>	<b>(1.014.987.428)</b>	<b>(212.900.000)</b>	<b>132.968.593.941</b>

Pengurangan modal tahun 2019 atas PT Jaya Ancol Pratama Tol merupakan porsi atas setoran modal dari kepentingan non pengendali untuk PT Jaya Ancol Pratama Tol sebesar Rp94.244.000.000 (Catatan 1.c).

Berdasarkan Akta No. 9 tanggal 2 April 2018 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham PT Jaya Ancol Pratama Tol menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2018 untuk PT Jaya Konstruksi Pratama Tol sebesar Rp19.390.437.176.

Pengurangan modal tahun 2018 atas PT SI merupakan porsi atas setoran modal dari kepentingan non pengendali untuk PT SI. Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar nihil dan Rp212.900.000 (Catatan 1.c).

### 31. Pendapatan Usaha

	2019 Rp	2018 Rp
<b>Pendapatan Real Estat</b>		
Tanah dan Bangunan	2.354.020.855	7.264.813.655
Sub Jumlah	2.354.020.855	7.264.813.655
<b>Pendapatan Tiket</b>		
Wahana Wisata	479.013.196.559	430.904.518.057
Pintu Gerbang	234.767.620.798	241.317.842.989
Sub Jumlah	713.780.817.357	672.222.361.046
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>		
Restoran	48.672.426.679	35.749.056.549
Kamar	18.846.666.133	19.549.497.707
Sub Jumlah	67.519.092.812	55.298.554.256
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	88.065.450.309	82.510.284.785
Barang Dagangan	32.013.475.216	29.767.940.577
Sponsor	29.803.015.576	30.946.154.357
Pengelolaan Perumahan	22.496.806.216	19.974.774.468
Logistik Acara	7.182.895.547	10.565.004.936
Uang Sandar dan Iuran	5.942.927.219	5.764.748.115
Loker dan Permainan	3.407.440.717	6.358.926.326
Pertunjukan Keliling	2.470.839.091	2.727.272.728
Bagi Hasil	929.109.133	1.184.056.470
Lain-lain	1.267.428.069	1.601.717.689
Sub Jumlah	193.579.387.093	191.400.880.451
<b>Jumlah</b>	<b>977.233.318.117</b>	<b>926.186.609.408</b>
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<i>(1.484.085.004)</i>	<i>(1.432.233.929)</i>
<b>Bersih</b>	<b>975.749.233.113</b>	<b>924.754.375.479</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>		
Barang Dagangan	31.113.353.302	26.187.750.833
Tanah dan Bangunan	1.589.660.244	5.448.626.852
Sub Jumlah	<u>32.703.013.546</u>	<u>31.636.377.685</u>
<b>Beban Langsung</b>		
Sub Kontrak Tenaga Kerja	87.520.510.322	71.303.753.494
Gaji dan Upah	68.061.352.393	64.037.954.573
Pajak Hiburan	71.325.367.949	67.206.820.497
Pemeliharaan	52.433.266.073	49.473.073.442
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 17, 18, dan 19)	49.425.150.526	46.422.566.612
Telepon, Listrik dan Air	49.009.185.330	47.614.151.930
Penyelenggaraan Pertunjukan	28.436.763.945	19.370.840.414
Alat Kerja dan Operasi	14.372.777.354	8.229.202.290
Sewa Lahan	11.757.596.814	10.241.624.458
Kantor Unit	4.639.645.804	5.129.815.783
Perjalanan dan Survei	3.127.263.597	1.857.717.517
Logistik Acara	2.344.708.054	2.668.041.023
Makanan dan Minuman	1.837.940.906	3.838.117.390
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1,5 Miliar)	2.870.971.246	5.423.058.197
Sub Jumlah	<u>447.162.500.313</u>	<u>402.816.737.620</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>479.865.513.859</b></u>	<u><b>434.453.115.305</b></u>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Penjualan</b>		
Promosi dan Penjualan	37.833.525.370	32.002.938.593
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Gaji dan Upah	71.529.896.556	69.752.146.301
Pajak Bumi dan Bangunan	49.519.720.634	46.509.055.342
Imbalan Kerja (Catatan 27)	13.262.912.005	12.210.484.112
Jasa Profesional	11.457.159.969	8.150.520.273
Pendidikan dan Pelatihan	6.758.809.139	8.252.573.069
Humas dan Jamuan Tamu	6.372.894.332	5.628.050.919
Pemeliharaan	5.605.254.281	4.298.432.245
Penyusutan (Catatan 18)	4.011.543.676	2.532.221.004
Asuransi	3.369.248.389	3.573.915.186
Transportasi dan Perjalanan Dinas	1.804.036.127	2.069.855.886
Telepon, Listrik dan Air	1.562.486.826	751.405.924
Kantor	1.914.116.793	1.592.409.190
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	2.720.283.138	2.060.406.487
Sub Jumlah	<u>179.888.361.865</u>	<u>167.381.475.938</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>217.721.887.236</b></u>	<u><b>199.384.414.531</b></u>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

**34. Pendapatan Lainnya**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pendapatan Lainnya</b>		
Ancol Beach City (Catatan 41.b)	7.099.770.000	7.099.769.997
Pemulihan Piutang Usaha	319.397.177	269.792.373
Pendapatan Klaim Asuransi	82.664.956	204.117.681
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp500 juta)	3.022.718.210	1.791.263.247
<b>Jumlah</b>	<b>10.524.550.343</b>	<b>9.364.943.298</b>

**35. Beban Lain - Lain**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Beban Emisi Obligasi dan Provisi	2.260.602.641	1.502.399.855
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 Juta)	1.634.091.504	1.015.748.206
<b>Jumlah</b>	<b>3.894.694.145</b>	<b>2.518.148.061</b>

**36. Beban Keuangan**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Bunga Obligasi	52.679.125.005	38.398.055.560
Bunga Bank	5.755.538.307	18.447.316.977
<b>Jumlah</b>	<b>58.434.663.312</b>	<b>56.845.372.537</b>

**37. Laba Per Saham**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	153.969.791.060	161.590.581.824
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba per Saham Dasar/ Dilusian	96	101

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 20 Juni 2019 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 22 tanggal 20 Juni 2019 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2018 sebesar 37,96% dari laba bersih tahun buku 2018 atau sebesar Rp53 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp84.799.999.894 yang telah dibayarkan ditahun 2019 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp2.233.851.834. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 30 September 2019 adalah sebesar Rp38.611.470.931.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 14 Mei 2018 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 20 tanggal 14 Mei 2018 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2017 sebesar 37,78% dari laba bersih tahun buku 2017 atau sebesar Rp52 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp83.199.999.896 yang telah dibayarkan ditahun 2018 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp2.202.186.375. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp36.377.619.097.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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
PT Bank DKI (Bank DKI)	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemda DKI	Penyimpanan Uang dan Utang Bank
PT Jaya Bowling Indonesia	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Dikendalikan oleh Perusahaan	Kontribusi Ekuitas
PT Jakarta Akses Tol Priok	Dikendalikan oleh PT Jaya Ancol Pratama Tol	Kontribusi Ekuitas
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Kontribusi Ekuitas
PT Jaya Kuliner Lestari	Dikendalikan oleh PT Taman Impian	Kontribusi Ekuitas
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 Bonus

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

	30 Sept 2019 Rp	31 Des 2018 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			30 Sept 2019 %	31 Des 2018 %
<b>Kas dan Setara Kas (Catatan 3)</b>				
Bank				
PT Bank DKI	41.396.137.874	10.824.562.220	0,01	0,00
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	110.000.000.000	50.000.000.000	0,03	0,01
<b>Jumlah</b>	<b>151.396.137.874</b>	<b>60.824.562.220</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>
<b>Piutang Usaha (Catatan 4)</b>				
PT Bank DKI	747.317.726	210.063.636	0,00	0,00
PT Jaya Kuliner Lestari	281.839.250	239.755.373	0,00	0,00
<b>Sub Jumlah</b>	<b>1.029.156.976</b>	<b>449.819.009</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

	30 Sept 2019 Rp	31 Des 2018 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			30 Sept 2019 %	31 Des 2018 %
<b>Utang Bank (Catatan 23)</b>				
PT Bank DKI	210.000.000.000	298.960.416.670	0,12	0,13
<b>Utang Usaha (Catatan 20)</b>				
PT Arkonin	764.000.000	764.000.000	0,00	0,00
PT Jaya Teknik Indonesia	258.864	120.108.864	0,00	0,00
<b>Jumlah</b>	<b>764.258.864</b>	<b>884.108.864</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Utang Lain-lain (Catatan 21)</b>				
PT Jaya Teknik Indonesia	1.555.857.549	119.251.768	0,00	0,00
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	13.110.000	--	0,00	--
PT Jaya Gas Indonesia	--	4.400.000	--	0,00
<b>Jumlah</b>	<b>1.568.967.549</b>	<b>123.651.768</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Pendapatan (Catatan 32)</b>				
PT Bank DKI	458.290.188	416.627.442	0,00	0,00

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 2019 dan 31 Desember 2018, masing-masing sebesar Rp3.555.552.457 dan Rp5.188.044.137.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, masing-masing sebesar Rp17.358.028.443 dan Rp22.077.167.635.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

**40. Segmen Operasi**

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

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

30 Sept 2019 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
<b>Pendapatan dari</b>					
Pelanggan Eksternal	763.825.421.958	52.070.639.561	177.105.181.175	(17.252.009.581)	975.749.233.113
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	376.178.655.103	11.599.010.211	110.386.689.084	17.252.009.581	515.416.363.979
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(19.532.644.725)
<b>Laba Kotor</b>					<b>495.883.719.254</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

30 Sept 2019 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan Bunga					19.467.067.084
Pendapatan Lainnya					10.524.550.343
Beban Umum dan Administrasi					(179.888.361.865)
Beban Penjualan					(37.833.525.370)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					170.568.026
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					(421.431.580)
Beban Lain-lain - Bersih					(3.894.694.145)
<b>Jumlah Beban Usaha</b>					<b>(191.875.827.508)</b>
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>304.007.891.746</b>
Beban Pajak Final					(9.677.468.589)
Beban Keuangan					(58.434.663.312)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					4.596.228.867
Bagian Laba Laba Entitas Asosiasi					5.719.253.422
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>					<b>246.211.242.135</b>
Beban Pajak Penghasilan					(89.081.489.798)
<b>Laba Tahun Berjalan</b>					<b>157.129.752.337</b>
Kepentingan Non Pengendali					3.159.961.277
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1.403.003.911.758	1.144.846.832.278	223.535.119.095	(1.778.964.699.379)	992.421.163.752
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.882.779.248.251
<b>Total Aset</b>					<b>3.875.200.412.003</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	98.953.369.132	446.839.710.603	75.464.596.319	(111.000.657.619)	510.257.018.434
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.280.617.436.555
<b>Total Liabilitas</b>					<b>1.790.874.454.989</b>
Pengeluaran Modal					300.104.479.142
Penyusutan dan Amortisasi					122.832.947.334
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					13.280.259.995

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

30 Sept 2018 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
<b>Pendapatan dari</b>					
<b>Pelanggan Eksternal</b>	722.578.355.790	52.109.853.928	168.439.937.715	(18.373.771.954)	924.754.375.479
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	377.541.202.551	7.411.169.657	103.637.497.085	18.373.771.954	506.963.641.247
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(16.662.381.073)
<b>Laba Kotor</b>					<b>490.301.260.174</b>
Pendapatan Bunga					11.451.001.192
Pendapatan Lainnya					9.364.943.298
Beban Umum dan Administrasi					(167.381.475.938)
Beban Penjualan					(32.002.938.593)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					(1.452.895.352)
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(439.772.314)
Beban Lain-lain - Bersih					(2.518.148.061)
<b>Jumlah Beban Usaha</b>					<b>(182.979.285.768)</b>
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>					<b>307.321.974.407</b>
Beban Pajak Final					(10.316.095.649)
Beban Keuangan					(56.845.372.537)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					4.856.643.203
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					864.115.310
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>					<b>245.881.264.734</b>
Beban Pajak Penghasilan					(85.265.122.812)
<b>Laba Tahun Berjalan</b>					<b>160.616.141.922</b>
Kepentingan Non Pengendali					(974.439.903)
<b>31 Des 2018</b> (dalam jutaan rupiah)					
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1.355.366.046.375	1.186.893.170.222	205.352.363.650	(1.842.371.640.337)	905.239.939.909
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3.456.154.349.962
<b>Total Aset</b>					<b>4.361.394.289.871</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	147.301.381.778	476.360.066.763	90.150.707.637	(17.251.545.785)	696.560.610.393
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.539.203.037.731
<b>Total Liabilitas</b>					<b>2.235.763.648.124</b>
Pengeluaran Modal					356.994.582.544
Penyusutan dan Amortisasi					66.807.865.482
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					18.171.220.859

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

#### **41. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya**

- a. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPPT/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

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

### CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 ditandatangani 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 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



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 Balai Kota Jakarta secara resmi mengumumkan pemberhentian proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta, yang kemudian diikuti dengan pencabutan izin-izin reklamasi yang telah diterbitkan sebelumnya, termasuk izin-izin reklamasi yang diperoleh Perusahaan sebagaimana dimaksud di atas. Terhadap keputusan pemberhentian tersebut, kemudian Perusahaan menerima surat keputusan pencabutan terhadap izin-izin reklamasi yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

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

Bahwa Perusahaan kemudian melakukan koordinasi intensif kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk membahas rencana kerja Perusahaan kedepannya. Rencana kerja tersebut kemudian disampaikan oleh Perusahaan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Surat No. 011/DIR-PJA/EXT/XI/2018 tanggal 27 November 2018 tentang rencana pengembangan ikon Dunia Fantasi dengan melakukan perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi melalui pembangunan wahana Ocean Fantasi yang terintegrasi dengan wahana Dunia Fantasi eksisting dan rencana perluasan kawasan rekreasi kawasan

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Taman Impian pada area Ancol Timur. Melalui surat yang sama, terhadap rencana kerja tersebut kemudian Perusahaan mengajukan permohonan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk dapat menerbitkan izin prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian pada area Ancol Timur seluas ± 120 Ha.

Bahwa berdasarkan surat Perusahaan mengenai penyampaian rencana kerja dan permohonan izin prinsip perluasan kawasan sebagaimana dimaksud di atas kemudian telah dilakukan pembahasan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan pada prinsipnya menyetujui Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (Dufan) seluas ± 35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan dalam pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- d. Kelanjutan Penyelesaian Kewajiban Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang sebagaimana dimulai pada tanggal 21 Juli 2009 dimana Perusahaan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Kesepakatan Bersama (MoU) tentang Penyelesaian Masalah Reklamasi Pada Areal Perairan Ancol Barat seluas ± 60 Ha (lebih kurang enam puluh hektar) di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara. Bahwa kemudian pada tahun 2012, Gubernur Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 875/2012 tentang Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pada tanggal 20 Januari 2014, Gubernur Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 52/-1.794.2 yang ditujukan kepada Direktur Utama Perusahaan perihal Persetujuan Prinsip Lokasi Lahan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pada tanggal 22 September 2017 ditandatangani Perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Perusahaan tentang Pemenuhan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana yang dibuktikan melalui Perjanjian No. 16 Tahun 2017-001/DIR-PJA/IX/2017 tanggal 22 September 2017 tentang Pemenuhan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan perjanjian tersebut kemudian pada tanggal 22 November 2018 ditandatangani Berita Acara Penelitian Teknis Lahan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat No. 2045/-1.794.2. Bahwa kemudian Perusahaan menerbitkan surat No. 007.DIR-PJA/EXT/ XII/2018 tanggal 5 Desember 2018 yang ditujukan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perihal Permohonan Penerbitan Berita Acara Pemenuhan Kontribusi berupa Lahan Seluas ± 2.68 Ha di Ancol Barat, Jakarta Utara. Berdasarkan surat permohonan oleh Perusahaan tersebut kemudian pada tanggal 12 Desember 2018 ditandatangani Berita Acara Pemenuhan Kewajiban antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Perusahaan tentang serah terima sebagai pemenuhan kontribusi atas reklamasi Ancol Barat berupa Tanah Matang seluas 26.800 m<sup>2</sup> yang telah memperoleh sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Marina, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara dari Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana yang dibuktikan melalui Berita Acara Pemenuhan Kewajiban No. 4460/-1.794.2-001/DIR-PJA/BA/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018. Dengan ditandatanganinya Berita Acara Pemenuhan Kewajiban tersebut, maka kewajiban pemenuhan kontribusi reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Perjanjian No. 16 Tahun 2017-001/DIR-PJA/IX/2017 tanggal 22 September 2017 tentang Pemenuhan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah terpenuhi dengan tetap memperhatikan ketentuan yang diatur di dalam Berita Acara Pemenuhan Kewajiban tersebut.

- e. Perusahaan mengadakan perikatan untuk proyek *Apartment the Coastal* dengan PT Jaya Real Property (PT JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Adapun penempatan tersebut merupakan penyerahan tanah di kawasan reklamasi Ancol Barat seluas 38.699 m<sup>2</sup>, dengan nilai perolehan sebesar Rp.56.712.074.210.

Perusahaan mencatat bagian rugi bersih untuk periode yang berakhir pada 30 September 2019 sebesar Rp2.163.753.228 dan laba bersih pada 31 Maret 2018 sebesar Rp3.164.106.711 (Catatan 13).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Selanjutnya berdasarkan addendum II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014 antara Perusahaan dan PT JRP bahwa objek perjanjian semula adalah seluas kurang lebih 6,34 Ha tanah milik Perusahaan diubah menjadi hanya tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha untuk pembangunan proyek apartemen *Double Decker*. Para pihak sepakat untuk mengubah ketentuan sebagai berikut :

- Para pihak setuju penyertaan PT JRP dalam KSO Pembangunan Jaya Property adalah sebesar Rp53.343.491.923 dan penyertaan Perusahaan adalah tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha.
- Para pihak setuju bahwa kelebihan setoran modal yang dilakukan PT JRP sebesar RP24.525.140.769 dikembalikan kepada PT JRP ditam bahkan kompensasi bunga sebesar 10,5% selambat-lambatnya 30 September 2015.
- Para pihak setuju bahwa PT JRP berhak atas 35% dan Perusahaan berhak atas 65% atas pembagian keuntungan.

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Bagi Hasil	Nilai Kontrak	Pendapatan 2019
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
TJJA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama	73.261.200.000	10.340.000.000
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan	44.356.950.000	1.209.735.000
TJJA	PT Sinar Sosro	2018 - 2021	Kerjasama Promosi dan Penjualan	38.450.000.000	9.233.333.344
TJJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan	24.500.000.000	1.582.291.667
TJJA	PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk	2017 - 2020	Kerjasama Promosi dan Penjualan	15.675.000.000	3.554.253.465
TJJA	PT Unilever Indonesia Tbk	2016 - 2019	Kerjasama Promosi dan Penjualan	12.005.513.300	1.994.874.000
TJJA	PT Unilever Indonesia Tbk	2019 - 2022	Kerjasama Promosi dan Penjualan	15.979.339.715	--
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan	7.331.148.000	249.925.500
TJJA	PT Solusi Transportasi Indonesia	2019 - 2020	Kerjasama Promosi dan Jasa Pelayanan	3.000.000.000	406.250.000
PJA	PT Excelcomindo Pratama	2005 - 2025	Penyewaan Lahan	1.926.639.000	67.286.700

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Presentase Bagi Hasil	Pendapatan 2019
TJJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2014 - 2024	5.50% - 6%	8.401.643.595
TJJA	PT Rekso Nasional Food	2015 - 2020	10.00% - 12.00%	3.762.567.467
TJJA	PT Restoran Rumah Kayu	2014 - 2020	10%	2.998.304.590
TJJA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	2.243.219.445
TJJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	2.042.506.125
TJJA	PT Prima Usaha Era M.	2013 - 2019	8%	1.668.596.032
TJJA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	1.930.882.318
TJJA	CV Nusa Prima Pangan	2016 - 2021	13%	1.308.926.819
TJJA	PT Karsa Surya Indonesia	2003 - 2028	10%	893.713.600
TJJA	PT Trimitra Citra Selera	2018 - 2021	10%	791.647.340
TJJA	Simpang Raya	2015 - 2020	11%	551.092.965

## 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;

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

- 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:

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 Tirtawidjaya (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas  $12.240 \text{ m}^2$ , dan

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 memutuskan 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 BANI tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT.

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, SH., MH., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perusahaan dan PT SWI dan dengan

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 Rp531.000 (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 selengkapnya 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 Rp150.000 (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 pokonya 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 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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/II/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 minutasasi 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 Klas 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 relas pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI perkara perdata No. 2083 K/PDT/2018 kepada kuasa hukum Perusahaan. Relas 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 perihal Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K tertanggal 17 November 2015 yang dimiliki oleh Perusahaan. Gugatan tersebut kemudian telah diterima dan didaftarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dengan nomor perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT. Selanjutnya, dalam perkara ini, Perusahaan melalui kuasa hukumnya pada tanggal 10 Maret 2016 mengajukan permohonan Intervensi kepada Ketua Majelis Hakim perkara Sengketa Tata Usaha Negara untuk masuk sebagai pihak bersama-sama dengan Gubernur DKI Jakarta (selaku tergugat). Permohonan Intervensi tersebut kemudian dikabulkan oleh Ketua Majelis Hakim perkara Sengketa Tata Usaha Negara pada tanggal 17 Maret 2016 melalui putusan sela nomor 13/LH/2016/PTUN-JKT yang pada intinya 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 (PTUN) Jakarta memutus perkara Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT yang pada intinya memutuskan 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*.

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 Perusahaan 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 Perusahaan serta segala bidang administratifnya selama proses sidang sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan lain yang mencabutnya kemudian hari.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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 Perusahaan.
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 Perusahaan.

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 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 amar putusannya pada intinya memutus 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 menyatakan upaya hukum kasasi ke tingkat 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 194K/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 bekekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Bahwa kemudian relaas pemberitahuan tentang isi 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).



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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Gugatan didasarkan pada perjanjian nomor:005/DIR-PJA/REK/VII/5 tentang Pengadaan Pasir Pengembangan Pantai Ancol Area Pantai Timur dan Comb tertanggal 1 Juli 2015, berikut perjanjian – perjanjian tambahan dan perubahannya yang terdiri dari addendum I tertanggal 28 September 2015, addendum II tertanggal 17 November 2015, Addendum III tertanggal 8 Februari 2016, dan addendum IV tertanggal 10 Mei 2016 (selanjutnya seluruhnya bersama-sama disebut sebagai “Perjanjian”) dan dokumen tertulis lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh perusahaan (selaku pihak yang melakukan pengadaan barang/jasa/ pekerjaan) dan MRA (selaku pihak penyedia barang/jasa/pekerjaan). Bahwa 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, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Negeri Jakarta Utara memutus perkara yang amarnya pada intinya memutus sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari perkara ini; dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yaitu sebesar Rp. 536.000.

Pada tanggal 28 Maret 2018, MRA menyatakan upaya hukum banding ke tingkat Pengadilan Tinggi 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 relas 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 relas 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. Relas tersebut menyatakan bahwa telah pemberitahuan 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, 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 TIJA, permohonan Pemohon telah diterima oleh Komisi Informasi Provinsi DKI

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- h. Pada tanggal 28 Mei 2018, Ervan Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Tangerang terhadap PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT TIJA menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Ervan Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama modal kerja dengan kompensasi pengembalian modal kerja berupa uang dengan keuntungan yang dibuat oleh dan antara Ervan Daniel, S.H. (Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) dengan PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) pada pengadaan barang dan/jasa yang diadakan oleh PT TIJA (Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan tercatat dengan nomor register perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Tangerang melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 Juni 2018. Pada tanggal 28 Mei 2019, Pengadilan Negeri Tangerang 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;

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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;
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.

- i. Pada tanggal 6 Juni 2018, Heru Bratakusumo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas transaksi jual-beli apartemen Northland Ancol Residence antara Penggugat (selaku pembeli) dan Perusahaan (selaku penjual). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Juli 2018. Pada tanggal 31 Januari 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat (Perusahaan)

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (Heru Bratakusumo) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membuayar 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Rupiah Penuh)

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. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- j. Pada tanggal 13 November 2018, 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. Bahwa sampai dengan Laporan ini disajikan perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.
- k. Pada tanggal 30 September 2019, Perusahaan menerima surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan nomor surat 19.2076/IX/BANI/WD-1n tertanggal 23 September 2019 perihal Penyelesaian Perkara Nomor: 42058/IX/ARB-BANI/2019 antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon melawan Perusahaan sebagai Termohon. Melalui surat tersebut diperoleh informasi bahwa adanya Permohonan Arbitrase atas sengketa yang diajukan oleh kuasa hukum PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon melawan Perusahaan sebagai Termohon dan dicatat di BANI sebagai Perkara dengan Nomor 42058/IX/ARB-BANI/2019. Bersama dengan surat tersebut dilampirkan Permohonan Arbitrase termaksud dan bukti terkait. Bahwa kemudian berdasarkan Permohonan Arbitrase oleh Pemohon diperoleh informasi bahwa Permohonan Arbitrase diajukan PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon terkait pada Surat Perjanjian Nomor: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 tanggal 15 Mei 2012 Tentang Paket Pekerjaan The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk beserta seluruh dokumen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian sebagaimana dimaksud, dalam rangka melaksanakan Pekerjaan Proyek Pembangunan The Coastavilla Residence, dimana PT Adhi Karya (Persero) Tbk (Pemohon) sebagai kontraktor dan Perusahaan (Termohon) sebagai pemilik proyek.

**43. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing**

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	30 Sept 2019		31 Des 2018	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
<b>Aset</b>				
<b>Kas dan Setara Kas</b>				
USD	34.968	495.641.676	35.707	517.066.261
Euro	1.359.802	21.076.907.524	3.484.547	57.704.091.437
<b>Jumlah Aset - Bersih</b>		<b>21.572.549.200</b>		<b>58.221.157.698</b>

**44. 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

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.

- 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 2019 dan 31 Desember 2018 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 penyandang dana untuk pelanggan.

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

	30 Sept 2019		31 Des 2018	
	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Setara Kas	364.586.084.550	364.586.084.550	790.696.746.543	790.696.746.543
Piutang Usaha	113.607.128.078	113.607.128.078	114.212.100.487	114.212.100.487
Piutang Lain-lain	9.400.965.239	9.400.965.239	8.403.763.721	8.403.763.721
Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo	1.000.000.000	1.000.000.000	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>489.231.933.676</b>	<b>489.231.933.676</b>	<b>914.950.366.559</b>	<b>914.950.366.559</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 INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	30 Sept 2019				Nilai Tercatat 30 Jun 2019 Rp
	Tidak ditentukan	≤1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	110.320.003.179	--	--	--	110.320.003.179
Beban Akrua	96.482.600.997	--	--	--	96.482.600.997
Utang Bank	--	210.000.000.000	--	(83.333.333)	209.916.666.667
Utang Obligasi	--	350.000.000.000	50.000.000.000	(2.845.253.276)	397.154.746.724
<b>Jumlah</b>	<b>206.802.604.176</b>	<b>560.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>(2.928.586.609)</b>	<b>813.874.017.567</b>

  

Liabilitas	31 Des 2018				Nilai Tercatat 31 Des 2018 Rp
	Tidak ditentukan	≤1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	112.259.465.296	--	--	--	112.259.465.296
Beban Akrua	116.930.196.966	--	--	--	116.930.196.966
Utang Bank	--	300.000.000.000	--	(1.039.583.330)	298.960.416.670
Utang Obligasi	--	600.000.000.000	400.000.000.000	(2.512.860.029)	997.487.139.971
<b>Jumlah</b>	<b>229.189.662.262</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>(3.552.443.359)</b>	<b>1.525.637.218.903</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).

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam nilai tukar mata uang Dolar Amerika Serikat pada denominasi aset dan liabilitas Perusahaan dalam Rupiah dengan semua variabel lainnya dianggap tetap pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018:

	30 Sept 2019		31 Des 2019	
	Perubahan terhadap Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas	Perubahan Basis Poin	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas
Rupiah	+Rp 100/1USD	2.482.754	+Rp 100/1USD	2.830.646
	-Rp 100/1USD	(2.482.754)	-Rp 100/1USD	(2.830.646)

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 Sept 2019		31 Des 2018	
	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Bank	364.586.084.550	364.586.084.550	790.696.746.543	790.696.746.543
Piutang Usaha	113.607.128.078	113.607.128.078	114.212.100.487	114.212.100.487
Aset Keuangan Lancar Lainnya	9.400.965.239	9.400.965.239	8.403.763.721	8.403.763.721
<b>Total</b>	<b>487.594.177.868</b>	<b>487.594.177.868</b>	<b>913.312.610.751</b>	<b>913.312.610.751</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	30 Sept 2019		31 Des 2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang Usaha dan Lain-lain	110.320.003.179	110.320.003.179	112.259.465.296	112.259.465.296
Utang Bank	209.916.666.667	209.916.666.667	298.960.416.670	298.960.416.670
Beban Akrua	96.482.600.997	96.482.600.997	116.930.196.966	116.930.196.966
<b>Total</b>	<b>416.719.270.842</b>	<b>416.719.270.842</b>	<b>528.150.078.932</b>	<b>528.150.078.932</b>

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

#### 45. 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 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	30 Sept 2019	31 Des 2018
	Rp	Rp
Total Liabilitas	1.790.874.454.989	2.235.763.648.124
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(364.586.084.550)	(790.696.746.543)
<b>Liabilitas Bersih</b>	<b>1.426.288.370.439</b>	<b>1.445.066.901.581</b>
Total Ekuitas	2.061.831.838.972	1.992.662.047.806
<b>Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas</b>	<b>69,18%</b>	<b>72,52%</b>

#### 46. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 sebagai berikut:

	30 Sept 2019	31 Des 18
Penambahan Aset		
Tetap Melalui Utang Lain-lain	39.904.449.950	68.745.448.627
Penambahan Investasi pada		
Entitas Asosiasi dari Uang Muka	--	77.972.702.028
Penambahan Aset Lain-lain		
dari Aset Real Estat	--	1.078.639.289
Penambahan Aset Real Estat dari		
Properti Investasi	--	4.105.708.906
	<b>39.904.449.950</b>	<b>151.902.498.850</b>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 September 2019, sebagai berikut:

	<u>Saldo Awal</u>	<u>Arus Kas</u>	<u>Perubahan Non Kas</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Utang Bank Jangka Pendek	298.960.416.670	(90.000.000.000)	956.249.997	209.916.666.667
Utang Obligasi Jangka Pendek	997.487.139.971	(331.000.000.000)	(332.393.247)	666.154.746.724

**47. Standar Akuntansi Baru**

---

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK No. 71: "Instrumen Keuangan"
- PSAK No. 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK No. 73: "Sewa"
- PSAK No. 62 (Amandemen 2017): "Kontrak Asuransi"
- PSAK No. 15 (Amandemen 2017): "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama".

Standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112: "Akuntansi Wakaf"

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

**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 31 Oktober 2019.