

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2020 dan 2019**

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

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2020 and 2019</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

*DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR
THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2020 AND 2019
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk AND ITS SUBSIDIARIES*

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

- | | |
|---|---|
| 1. Nama/Name | : Teuku Sahir Syahali |
| Alamat kantor/Office address | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara |
| Alamat domisili sesuai KTP
Atau kartu identitas lain/
Domicile as stated in ID Card | : Gading Arcadia Blok F/12 RT/RW 005/022
Kel. Pegangsaan Dua Kec. Kelapa Gading
Jakarta Utara |
| Nomor telepon kantor/Phone Number | : (021) 6453456-6454567 |
| Jabatan/Position | : Direktur Utama/President Director |
| 2. Nama/Name | : Hari Sundjojo |
| Alamat kantor/Office address | : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara |
| Alamat domisili sesuai KTP
Atau kartu identitas lain/
Domicile as stated in ID Card | : Komplek Bappenas No.6 RT/RW 011/002
Kel. Duren Tiga Kec. Pancoran
Jakarta Selatan |
| Nomor telepon kantor/Phone Number | : (021) 6453456-6454567 |
| Jabatan/Position | : Direktur/Director |

Menyatakan bahwa:

Declare that:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This is our declaration, which has been made truthfully.

Jakarta, 31 Mei 2021 / May 31, 2021

Direktur Utama/President Director

Direktur/Director



(Teuku Sahir Syahali)

(Hari Sundjojo)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

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

T +62 21 5140 1340
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Nomor/Number : 00647/2.1030/AU.1/03/0181-2/1/V/2021

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

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

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

Tanggung jawab auditor

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("the Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2020, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

Auditor's responsibility

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan suatu hal

Tanpa menyatakan pengecualian atas opini kami, kami membawa perhatian Saudara pada Catatan 2.c atas laporan keuangan konsolidasian yang menjelaskan bahwa Perusahaan dan entitas anak menerapkan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020.

Kami membawa perhatian ke Catatan 49 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang menjelaskan tentang situasi perekonomian dampak dari pandemi virus corona di Indonesia terhadap Perusahaan dan entitas anak dan langkah-langkah yang diambil manajemen dalam merespon kondisi ini. Meskipun demikian, terdapat suatu ketidakpastian material mengenai dampak dari situasi saat ini terhadap bisnis dan operasi Perusahaan dan entitas anak di masa mendatang.

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

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2020 and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of matters

Without qualifying our opinion, we draw attention to Note 2.c to the consolidated financial statements which describes that the Company and its subsidiaries adopts the new and revised Statements of Financial Accounting Standard ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISAK") effective for the year beginning on or after January 1, 2020.

We draw attention to Note 49 for the accompanying consolidated financial statements that explain about economic condition of the impact of the corona virus pandemic in Indonesia on the Company and its subsidiaries and steps taken by the management to face this condition. However, there is a material uncertainty about the impact of the current situation on the Company and subsidiaries's business and operation in the future. The accompanying consolidated financial statements do not include any

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin dilakukan atas ketidakpastian tersebut. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

adjustment that might result from the outcome of the uncertainty. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan**Benny Andria**

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0181/
Public Accountant License Number: AP.0181

Jakarta, 31 Mei / May 31, 2021

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	3, 39, 43, 44	333,154,433,403	477,863,763,318	Cash and Cash Equivalents
Aset Keuangan dengan Biaya				Financial Asset
Perolehan Diamortisasi		1,000,000,000	--	Through Amortized Cost
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	4, 39	562,431,559	425,808,346	Related Parties
Pihak Ketiga	4, 44	61,872,387,798	115,081,549,540	Third Parties
Piutang Lain-lain - Pihak Ketiga	5, 44	14,163,216,014	11,728,671,707	Other Receivables - Third Parties
Persediaan	6	8,270,280,256	11,313,418,706	Inventories
Uang Muka	7	331,489,742	1,823,990,589	Advances
Pajak Dibayar di Muka	8.a	37,713,671,639	18,977,399,561	Prepaid Taxes
Biaya Dibayar di Muka	10	7,658,929,494	11,436,913,621	Prepaid Expenses
Jumlah Aset Lancar		464,726,839,905	648,651,515,388	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset Keuangan dengan Biaya				Financial Asset
Perolehan Diamortisasi	11, 44	--	1,000,000,000	Through Amortized Cost
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 44	4,738,522,870	22,089,165,940	Accounts Receivable - Third Parties
Aset Pajak Tangguhan	8.d	1,885,402,564	3,953,862,390	Deferred Tax Assets
Investasi pada Ventura Bersama	12	6,908,173,290	21,162,935,706	Investment in Joint Ventures
Investasi pada Entitas Asosiasi	13	374,756,747,333	379,725,316,000	Investment in Associates
Investasi Jangka Panjang Lainnya	14, 44	637,755,808	637,755,808	Other Long-Term Investment
Aset Real Estat	15	276,410,905,856	318,378,416,398	Real Estate Assets
Properti Investasi	16	227,439,949,118	237,897,571,155	Investment Properties
Aset Tetap	17	2,567,399,567,084	2,443,557,203,189	Fixed Assets
Aset Hak Guna	18	97,803,600,548	--	Right of Use Assets
Aset Lain-lain	19	19,911,355,681	18,861,203,174	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		3,577,891,980,152	3,447,263,429,760	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		4,042,618,820,057	4,095,914,945,148	TOTAL ASSETS

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	20, 39, 44	768,278,864	764,258,864	Related Parties
Pihak Ketiga	20	32,941,719,976	57,374,707,531	Third Parties
Utang Lain-lain				Other Payables
Pihak Berelasi	21, 39, 44	918,318,672	107,700,158	Related Parties
Pihak Ketiga	21, 44	98,995,694,824	58,989,440,928	Third Parties
Utang Pajak	8.b	16,163,579,801	25,281,558,036	Taxes Payable
Beban Akrual dan Provisi	22, 44	344,772,178,442	143,495,046,824	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank Jangka Pendek	23.a	600,000,000,000	--	Short-Term Bank Loans
Liabilitas Sewa	18	9,068,499,600	--	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-Term Liabilities- of Current Maturities
Utang Obligasi	24, 44	399,488,938,475	267,770,094,534	Bonds Payable
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	67,320,147,357	78,173,457,764	Unearned Revenues and Customer Advances
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		1,570,437,356,011	631,956,264,639	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-Term Liabilities- Net of Current Maturities
Utang Bank	23.b, 44	--	300,000,000,000	Bank Loans
Utang Obligasi	24, 44	--	399,135,227,783	Bonds Payable
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	25	391,422,566,364	400,517,133,242	Unearned Revenues and Customer Advances
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	94,724,856,078	77,093,081,958	Deferred Tax Liabilities
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26	6,726,732,355	8,887,720,716	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	18	94,611,435,549	--	Lease Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja	27	122,910,329,141	127,643,439,350	Employee Benefits Liability
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		710,395,919,487	1,313,276,603,049	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		2,280,833,275,498	1,945,232,867,688	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK:				EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT COMPANY:
Modal Saham				Capital Stock
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				Authorized Capital of 5,759,999,998 shares consisting of 1 serie A share, 1 serie B share with par value Rp500 per share, respectively and 5,759,999,996 serie C shares with par value Rp250 per share
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C	28	400,000,000,000	400,000,000,000	Subscribed and Fully Paid Capital 1,599,999,998 shares consisting of 1 serie A share, 1 serie B share and 1,599,999,996 serie C shares
Tambahkan Modal Disetor	29	40,404,433,000	40,404,433,000	Additional Paid-in Capital
Komponen Ekuitas Lainnya		2,351,881,420	2,351,881,420	Other Equity Component
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		40,915,715,371	38,611,470,931	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		1,257,325,723,406	1,647,394,223,492	Unappropriated
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		1,740,997,753,197	2,128,762,008,843	Total Equity Attributable to the Owners of Parent Company
Kepentingan Nonpengendali	30	20,787,791,362	21,920,068,617	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		1,761,785,544,559	2,150,682,077,460	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		4,042,618,820,057	4,095,914,945,148	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
Pendapatan Usaha	31, 39	414,179,667,509	1,358,598,226,353	Revenues
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung	32	(364,170,151,196)	(657,223,083,751)	Cost of Revenues and Direct Costs
LABA BRUTO		50,009,516,313	701,375,142,602	GROSS PROFIT
Penghasilan Bunga		14,486,709,920	23,102,709,184	Interest Income
Penghasilan Lainnya	33	14,601,852,292	17,080,530,703	Other Income
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	17	279,241,364	297,032,437	Gain (Loss) on Disposal of Fixed Asset - Net
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih		(1,012,910,782)	(776,272,347)	Gain (Loss) on Foreign Exchange - Net
Beban Penjualan	34	(11,917,656,142)	(45,348,796,643)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	34	(206,716,179,814)	(248,768,252,951)	General and Administrative Expenses
Beban Lain-lain	35	(135,911,196,650)	(8,260,819,997)	Other Expenses
LABA (RUGI) USAHA		(276,180,623,499)	438,701,272,988	PROFIT (LOSS) FROM OPERATION
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	13	(4,974,114,639)	7,457,113,059	Equity in Net Income from Associate
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama	12	(1,238,791,019)	5,215,971,397	Equity in Net Income from Investment in Joint Venture
Beban Keuangan	36	(85,069,167,958)	(79,644,032,987)	Financial Charges
Beban Pajak Final	9	(7,111,204,156)	(13,334,933,341)	Final Tax Expense
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		(374,573,901,271)	358,395,391,116	PROFIT (LOSS) BEFORE TAX
Beban Pajak Penghasilan	8.c	(19,292,232,580)	(125,361,169,933)	Income Tax Expenses
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN		(393,866,133,851)	233,034,221,183	PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos - pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:				Items that Will Not Be Reclassified
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti - Bersih Setelah Pajak	27	17,450,112,709	(9,518,743,388)	Subsequently to Profit or Loss Remeasurement of Defined Benefits Plan - Net of Tax
Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi	13	5,545,972	(29,605,012)	Share in Other Comprehensive Income of Associate
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak		17,455,658,681	(9,548,348,400)	Total Other Comprehensive Income - Net of Tax
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(376,410,475,170)	223,485,872,783	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		(392,838,321,076)	230,424,444,047	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		(1,027,812,775)	2,609,777,136	Non-Controlling Interest
JUMLAH		(393,866,133,851)	233,034,221,183	TOTAL
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		(375,414,302,028)	220,899,960,931	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	30	(996,173,142)	2,585,911,852	Non-Controlling Interest
JUMLAH		(376,410,475,170)	223,485,872,783	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	37	(246)	144	BASIC EARNINGS PER SHARE

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

31 Desember 2020 dan 2019

(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended

December 31, 2020 and 2019

(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to the Owner of the Parent Entity Equity											
		Tambahkan Modal Disetor/ Additional Paid- In Capital			Saldo Laba/ Retained Earning				Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest		
Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Paid Up Capital	Agio Saham/ Share Premium	Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak/ Differences between Assets and Liabilities of Tax Amnesty	Ditetapkan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ Unappropriated *)	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Equity Component	Jumlah/ Total	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	Jumlah Ekuitas/ Total Equity		
		400,000,000,000	36,709,233,000	3,695,200,000	36,377,619,097	1,513,528,114,289	2,351,881,420	1,992,662,047,806	132,968,593,941	2,125,630,641,747	Balance as of December 31, 2018
Dividen	38	--	--	--	--	(84,799,999,894)	--	(84,799,999,894)	--	(84,799,999,894)	Dividend
Dividen Entitas Anak	30	--	--	--	--	--	--	--	(19,390,437,176)	(19,390,437,176)	Dividend Subsidiaries
Pembentukan Cadangan Umum	38	--	--	--	2,233,851,834	(2,233,851,834)	--	--	--	--	Appropriation to General Reserves
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	--	230,424,444,047	--	230,424,444,047	2,609,777,136	233,034,221,183	Profit For The Year
Perubahan Kepentingan Nonpengendali	30	--	--	--	--	--	--	--	(94,244,000,000)	(94,244,000,000)	Changes in Non-Controlling Interest
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	--	(9,524,483,116)	--	(9,524,483,116)	(23,865,284)	(9,548,348,400)	Other Comprehensive Income
Saldo Tanggal 31 Desember 2019		400,000,000,000	36,709,233,000	3,695,200,000	38,611,470,931	1,647,394,223,492	2,351,881,420	2,128,762,008,843	21,920,068,617	2,150,682,077,460	Balance as of December 31, 2019
Dampak Penerapan Awal PSAK 71		--	--	--	--	(12,349,953,618)	--	(12,349,953,618)	(136,104,113)	(12,486,057,731)	Impact of the Initial Implementation PSAK 71
Saldo Tanggal 1 Januari 2020		400,000,000,000	36,709,233,000	3,695,200,000	38,611,470,931	1,635,044,269,874	2,351,881,420	2,116,412,055,225	21,783,964,504	2,138,196,019,729	Balance as of January 1, 2020
Pembentukan Cadangan Umum	38	--	--	--	2,304,244,440	(2,304,244,440)	--	--	--	--	Appropriation to General Reserves
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	--	(392,838,321,076)	--	(392,838,321,076)	(1,027,812,775)	(393,866,133,851)	Profit For The Year
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	--	17,424,019,048	--	17,424,019,048	31,639,633	17,455,658,681	Other Comprehensive Income
Saldo Tanggal 31 Desember 2020		400,000,000,000	36,709,233,000	3,695,200,000	40,915,715,371	1,257,325,723,406	2,351,881,420	1,740,997,753,197	20,787,791,362	1,761,785,544,559	Balance as of December 31, 2020

*) Termasuk Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti

*) Included Remeasurement of Defined Benefit Plan

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2020	2019	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Pelanggan		462,220,427,516	1,340,004,332,200	Receipt from Customers
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(237,495,874,036)	(629,679,812,101)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran kepada Karyawan		(149,520,843,547)	(238,650,541,674)	Payment to Employees
Kas Dihasilkan dari Operasi		75,203,709,933	471,673,978,425	Cash Generated from Operations
Pendapatan Bunga		14,486,709,920	23,102,709,184	Interest Received
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(77,247,191,742)	(76,632,854,745)	Payment for Finance and Interest Expenses
Pembayaran Pajak Penghasilan		(37,764,581,826)	(119,923,874,612)	Payment for Income Taxes
Penerimaan Klaim Asuransi		27,359,362	157,320,496	Insurance Claim Received
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(25,293,994,353)	298,377,278,748	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Perolehan Aset Tetap	17, 46	(159,071,898,867)	(397,657,249,391)	Acquisition of Fixed Assets
Penerimaan Pembagian Keuntungan Investasi pada Ventura Bersama	12	6,563,093,789	6,515,275,092	Received from Allocation of Gain on Investment in Joint Venture
Penerimaan Uang Muka Setoran Investasi	7	--	23,750,000,000	Advance for Investment Received
Perolehan Aset Lain-lain		(4,447,510,484)	(2,755,670,775)	Acquisition of Other Assets
Penerimaan Dividen	13	--	48,476,092,940	Dividend Receipt
Hasil Penjualan Aset Tetap	17	279,241,364	437,903,178	Refund from Selling of Fixed Assets
Penerimaan Pengembalian Investasi	12	7,800,000,000	250,975,000,000	Return on Investment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(148,877,074,198)	(70,258,648,956)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank	23	450,000,000,000	960,000,000,000	Received from of Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	23	(150,000,000,000)	(960,000,000,000)	Payments of Bank Loans
Penerimaan Utang Obligasi	24	--	269,000,000,000	Received from Bonds Payable
Pembayaran Utang Obligasi	24	(269,000,000,000)	(600,000,000,000)	Payment of Bonds Payable
Pembayaran Penerbitan Utang Obligasi	24	--	(2,540,903,600)	Payment of Bonds Issuance Cost
Pembayaran Dividen	38	--	(84,799,999,894)	Payment of Dividend
Pembayaran Dividen Entitas Anak	30	--	(19,390,437,176)	Payment of Dividend of Subsidiary
Pembayaran Liabilitas Sewa	18	(1,538,261,363)	--	Payment of Lease Liabilities
Pembayaran Pengembalian Uang Muka Setoran Modal		--	(8,200,000,000)	Payment of Refund of Advance for Investment
Pembayaran Kepada Kepentingan Nonpengendali	30	--	(94,244,000,000)	Payments to Non-controlling Interests
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		29,461,738,637	(540,175,340,670)	Net Cash Provided by (Used In) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(144,709,329,915)	(312,056,710,878)	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
Efek Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas		--	(776,272,347)	Exchange Rate Effect on Cash and Cash Equivalent
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		477,863,763,318	790,696,746,543	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		333,154,433,403	477,863,763,318	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR
Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:				Cash and Cash Equivalents at End of Year Consist of:
Kas		555,524,268	2,912,038,936	Cash on Hand
Bank		30,809,165,920	143,720,357,657	Cash in Banks
Deposito Berjangka		301,789,743,215	331,231,366,725	Time Deposits
Jumlah		333,154,433,403	477,863,763,318	Total

Informasi transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 46.

Information of non cash transaction is presented in Note 46.

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris pengganti Achmad Abid, S.H., Notaris di Jakarta, yang kemudian telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 134 tanggal 8 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 25 tanggal 16 Oktober 2019 dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-0085078.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 21 Oktober 2019.

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

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

1.a. The Company's Establishment

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("the Company") was established based on Deed No. 33 dated July 10, 1992 which had been put forth into notarial deed by replacement Notary, Achmad Abid, S.H., Notary in Jakarta, than amended by Deed No. 98 dated August 22, 1992 and No. 134 dated September 8, 1992 by Notaris Sutjipto, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of establishment and amendments were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his decision letter No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 dated September 11, 1992, and were published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 95, dated November 27, 1992, Supplement No. 6071. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 25 dated October 16, 2019, of Aulia Taufani, S.H., Notary in Jakarta which concern about the changes on Articles of Association. The Deed of amendment was approved by Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through his Decision Letter No.AHU-0085078.AH.01.02 year 2019 dated October 21, 2019.

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.b. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 89 tanggal 24 Agustus 2020, susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

1.b. Board of Commisioners, Director and Employees

Based on Deed No. 89 dated August 24, 2020, the composition of the Company's management as of December 31, 2020 and 2019 respectively, are as follows:

	<u>2020 dan/ and 2019</u>		
<u>Dewan Komisaris</u> Komisaris Utama Komisaris	Rene Suhardono Canoneo *) Trisna Muliadi Geisz Chalifah		<u>Board of Commissioners</u> President Commissioner Commissioners
	*) Merangkap sebagai Komisaris Independen		*) Concurrently as Independent Commissioner
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
<u>Direksi</u> Direktur Utama Direktur	Teuku Sahir Syahali Agus Sudarno Bertho Darmo Poedjo Asmanto Hari Sundjojo Febrina Intan	Teuku Sahir Syahali Agus Sudarno Bertho Darmo Poedjo Asmanto Harianto Badjoeri Hari Sundjojo Febrina Intan	<u>Directors</u> President Director Directors

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No.01/KOM.PJA/X/2019 dan No.012/KOM.PJA/VIII/2018, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Based on Board of Commissioners Decision Letter No.01/KOM.PJA/X/2019 and No.012/KOM.PJA/VIII/2018, the composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

2020 dan/ and 2019		
Ketua	Rene Suhardono Canoneo	Chairman
Anggota	Jundariatin Rowi Otto Fikri Septianto	Members

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah Agung Praptono.

The composition of the Corporate Secretary as of December 31, 2020 and 2019 is Agung Praptono.

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah Farida Kusuma R.

The Chief of the Company's Internal Audit as of December 31, 2020 and 2019 is Farida Kusuma R.

Jumlah karyawan per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah 721 dan 815 (tidak diaudit).

As of December 31, 2020 and 2019, total employees are 721 and 815 (unaudited).

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:

1.c. Subsidiaries

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

The Company has control over the following subsidiaries:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		2020		2019	
			Langsung/ Direct %	Tidak Langsung/ Indirect %	Jumlah Aset/ Total Assets (Rp Juta/ Million)	Laba (Rugi) Bersih/ Net Profit (Loss) (Rp Juta/ Million)	Jumlah Aset/ Total Assets (Rp Juta/ Million)	Laba (Rugi) Bersih/ Net Profit (Loss) (Rp Juta/ Million)
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Pariwisata/ Tourism	1972	99.99	--	7,195,975	(94,619)	11,673,084	389,442
PT Seabreez Indonesia (PT SI)	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa/ Tourism, Trading, and Services	1972	96.57	0.32	187,980	(10,163)	52,348	(3,432)
PT Jaya Ancol (PT JA)	Pariwisata/ Tourism	2009	99.00	1.00	16,559	(900)	18,680	5,040
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jasa Penjernihan dan Pengelolaan Air Bersih, Limbah, dan Pendistribusian Air Bersih/ Services, Clean Water Purification and Management, Waste, Clean Water Distribution	2010	65.00	--	39,445	(436)	40,146	(961)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		2020		2019	
			Langsung/ Direct	Tidak Langsung/ Indirect	Jumlah Aset/ Total Assets	Laba (Rugi) Bersih/ Net Profit (Loss)	Jumlah Aset/ Total Assets	Laba (Rugi) Bersih/ Net Profit (Loss)
			%	%	(Rp Juta/ Million)	(Rp Juta/ Million)	(Rp Juta/ Million)	(Rp Juta/ Million)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT)	Pembangunan Tol dan Jasa/ Highway Construction and Services	2011	--	60.00	20,050	(1,320)	318,575	(1,351)
PT Taman Impian (TI)	Pariwisata/ Tourism	2012	--	100.00	8,702	(840)	9,611	397
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK)	Kuliner dan Restoran/ Culinary and Restaurant	2012	--	100.00	60	(33)	282	(103)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

All of subsidiaries are domiciled in Jakarta.

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

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

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

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

Anggaran Dasar PT SI mengalami perubahan terakhir pada tanggal 18 September 2017, dengan Akta No. 47 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.H., M.Kn., mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor dengan menerbitkan 634.160 saham baru dengan nilai nominal Rp25.000 per saham atau setara dengan Rp15.854.000.000, yang diambil bagian oleh Perusahaan dan PT TIJA sebesar 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 tersebut telah diubah. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0202160 tahun 2018 tanggal 18 Mei 2018.

PT SI's Article of Association has been amended, with the most recent change of the article was based on the Deed No. 47 dated September 18, 2017 by Notary Aryanti Artisari, S.H., M.H., M.Kn., regarding the increase of subscribed and fully paid capital with issuance of 634,160 new shares with par value of Rp25,000 per share or equivalent to Rp15,854,000,000, which taken by the Company and PT TIJA amounted to 606,227 shares or equivalent to Rp15,155,675,000. Based on Deed No.44 dated April 23, 2018, by Notary Aulia Taufan S.H., regarding the increase of subscribed and fully paid capital is amended. The amendment of the article of association was approved by Minister of Law and Human Right of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0202160 year 2018 dated May 18, 2018.

PT 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, pemegang saham menyetujui pengurangan modal dasar PT JA dari sebesar 520.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya

PT JA operates in tourism. PT JA's activities are organize animal shows in cooperation with Suoi Tien Culture Tourist Company Ltd, Vietnam. In 2018, the cooperation is already ended. Based on Deed No. 30 dated May 15, 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding the amendment to the articles of association, in its decision PT JA through shareholders agreed to reduce PT JA's authorized capital from 520,000 shares with a total nominal value amounted to Rp520,000,000,000 to 1,000

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

Berdasarkan Akta No.15 tanggal 11 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Aulia Taufani,S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari 1000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000 menjadi 10.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp10.000.000.000 serta menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300.000.000 menjadi 4.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.600.000.000 yang diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp4.257.000.000 dan PT TIJA sebesar Rp43.000.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0102020.AH.01.02 tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%. Pada tahun 2019 PT JAPT berdasarkan Akta No. 29 tanggal 15 Mei 2019 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar, menyetujui pengurangan modal dasar dari sebesar 429.250 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp429.250.000.000 menjadi 50 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50.000.000, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor dari 235.625 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp235.625.000.000 menjadi 15 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

shares with total nominal value amounted to Rp1,000,000,000, and approve the reduction of PT JA's issued and paid up capital from 155,600 shares with a total nominal value amounted to Rp155,600,000,000 to 300 shares with a total value of Rp300,000,000 with shareholders of PT PJA in the amount of Rp229,000,000 and PT TIJA in the amount of Rp3,000,000. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0034059.AH.01.02. year 2019 dated June 30, 2019.

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

In 2011, PT JA incorporated with PT Jaya Konstruksi Pratama Tol established PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) with a percentage of ownership of 60% and 40% respectively. In 2019, PT JAPT based on Deed No. 29 dated May 15, 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding amendments to the articles of association, agreed to reduce the authorized capital from 429,250 shares with a total nominal value amounted to Rp429,250,000,000 to 50 shares with a total nominal value amounted to Rp50,000,000, and agreed to reduce issued and paid up capital from 235,625 shares with a total nominal value amounted to Rp235,625,000,000 to 15 shares with a total value amounted to Rp15,000,000 which taken part by PT JA amounting to Rp9,000,000 and PT Jaya Konstruksi Pratama Tol (PT JKPT)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Rp15.000.000 yang diambil bagian oleh PT JA sebesar Rp9.000.000 dan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol (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 STU dengan kepemilikan masing-masing sebesar 65% dan 35%.

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

PT GALK bergerak di bidang makanan dan minuman. Pada tahun 2014, PT TI mengakuisisi 70% kepemilikan di PT GALK, sebelumnya entitas asosiasi, dan PT JA menambah kepemilikan 5% di PT GALK sehingga Perusahaan secara tidak langsung memiliki PT GALK 100%.

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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

amounting to Rp6,000,000. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia its Decision Letter No. AHU-0034060.AH.01.02. year 2019 dated June 29, 2019.

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

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

PT GALK operates in food and beverages. In 2014, PT TI acquired 70% ownership in PT GALK, previously an associate, and PT JA added 5% ownership in PT GALK, with result the Company indirectly own 100% of PT GALK.

1.d. The Company's Initial Public Offering

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

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

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

1.e. The Company's Bonds Public Offering

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

2. Kebijakan Akuntansi Signifikan

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

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

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan

2. Significant Accounting Policies

2.a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

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

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

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

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

2.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 2020, sebagai berikut:

- PSAK 71: Instrumen Keuangan;
- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 73: Sewa;
- PSAK 62 (Amandemen 2017): Kontrak Asuransi tentang Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 15 (Amandemen 2017): "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 71 (Amandemen 2018): Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amandemen dan Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba;
- PSAK 25 (Amandemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Material;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

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

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

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

In the current period, the Company and its subsidiaries (the "Group") adopted new and revised standards and interpretations of PSAK issued by the Financial Accounting Standard Board-Indonesian Institute of Accountants that effective for accounting period beginning on January 1, 2020, as follow:

- PSAK 71: Financial Instruments;
- PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers;
- PSAK 73: Leasee;
- PSAK 62 (Amendment 2017): Insurance Contract regarding Applying PSAK 71: Financial Instruments with PSAK 62: Insurance Contract;
- PSAK 15 (Amendment 2017): Investment in Associates and Joint Ventures regarding Long-term Interests in Associates and Joint Ventures;
- PSAK 71 (Amendment 2018): Financial Instrument regarding Prepayment Features with Negative Compensation;
- ISAK 35: Presentation of Nonprofit oriented entity Financial Statements;
- PSAK 1 (Amendment and Improvement 2019): Presentation of Financial Statements regarding Title of Financial Statements;
- PSAK 13: Revocation of PSAK 45: Non-profit Entity Financial Reporting;
- PSAK 25 (Amendment 2019): Accounting Polices, Changes in Accounting Estimates and Errors;
- PSAK 102 (Amendment 2019): Accounting for Murabahah;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- PSAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tanggung Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan;
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah;
- ISAK 36: Interpretasi atas Interaksi antara Ketentuan Mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 73: Sewa;
- PPSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba; dan
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga.
- PSAK 73 (Amendemen 2020): Sewa tentang Konsesi Sewa Terkait Covid-19.

Kecuali untuk perubahan yang dijelaskan di bawah ini, implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

PSAK 71: Instrumen Keuangan

PSAK 71 menggantikan PSAK 55 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dan memperkenalkan pengaturan baru untuk klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan penilaian atas model bisnis dan arus kas kontraktual, pengakuan dan pengukuran cadangan kerugian penurunan nilai instrumen keuangan dengan menggunakan model kerugian kredit ekspektasian, yang menggantikan model kerugian kredit yang terjadi serta memberikan pendekatan yang lebih sederhana untuk akuntansi lindung nilai.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 71, Grup memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak melakukan penyajian kembali informasi komparatif.

Berdasarkan hasil kajian Grup terhadap dua kriteria dalam menentukan klasifikasi aset keuangan, terdapat perubahan klasifikasi dan pengukuran investasi jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual dan diukur dengan metode biaya menurut PSAK 55 berubah menjadi klasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi sesuai PSAK 71.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- PSAK 101: Revenue Recognition on Deferred Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership;
- ISAK 102: Impairment of Murabahah Receivable;
- ISAK 36: Interpretation of the Interaction between the Provisions Regarding Land Rights in PSAK 16: Fixed Assets and PSAK 73: Leases;
- PPSAK 13: Revocation of PSAK 45: Non-profit Entity Financial Reporting; and
- Amendment PSAK 71, Amendment PSAK 55, Amendment PSAK 60 regarding Interest Rate Benchmark Reform.
- PSAK 73 (Amendment 2020): Lease about Lease Concessions Related to Covid-19.

Except for the changes described below, the implementation of these standards did not result in a substantial change in the Group's accounting policies and had no material impact on the financial statements of the current year or previous year.

PSAK 71: Financial Instruments

PSAK 71 replaces PSAK 55 (Revised 2014) "Financial Instruments: Recognition and Measurement" and introduces new arrangements for the classification and measurement of financial instruments based on the assessment of business models and contractual cash flows, recognizing and measuring allowance for impairment losses on financial instruments using an expected credit loss model, which replaces incurred credit loss model and provides a simpler approach for hedge accounting.

In accordance with the transitional requirements on PSAK 71, the Group chose to apply retrospectively with the cumulative impact on the initial application recognized on January 1, 2020 and did not restate the comparative information.

Based on the results of the Group's review of the two criteria in determining the classification of financial assets, there is a change in classification and measurement of long-term investments classified as available for sale and measured using the cost method under PSAK 55 are changed to the classification of financial assets at fair value through profit or loss in accordance with PSAK 71.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Perubahan pendekatan dalam perhitungan penurunan nilai aset keuangan juga berdampak pada nilai tercatat aset keuangan Grup pada awal penerapan PSAK 71.

Changes in the approach to calculating impairment of financial assets have an impact on the carrying value of the Group's financial assets at the beginning of the implementation of PSAK 71.

Berikut adalah tabel nilai tercatat aset keuangan berdasarkan ketentuan PSAK 55 dan PSAK 71, serta penyesuaian saldo laba pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020:

The following is a table of the carrying values of financial assets based on the provisions of PSAK 55 and PSAK 71, as well as adjustments to retained earnings on the initial application date of January 1, 2020:

	Catatan/ Note	Dilaporkan sebelumnya pada 31 Desember 2019/As previously reported as of December 31, 2019	Penerapan PSAK 71/ Adoption of PSAK 71	Disesuaikan pada 1 Januari 2020/ Adjusted as of January 1, 2020	
Aset					Assets
Piutang Usaha	4	137,596,523,826	(14,632,881,282)	122,963,642,544	Trade Receivables
Kewajiban Pajak Tangguhan	8.d	77,093,081,958	2,146,823,551	79,239,905,509	Deferred Tax Liabilities
Dampak Penerapan Awal PSAK 71			<u>(12,486,057,731)</u>		Impact of the Initial Implementation of PSAK 71

PSAK 72: “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”

PSAK 72 menggantikan PSAK 23: “Pendapatan” dan memperkenalkan model pengakuan pendapatan 5 (lima) langkah dan menentukan pengakuan pendapatan, yaitu terjadi ketika pengendalian atas barang telah dialihkan atau pada saat (atau selama) jasa diberikan (kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi).

PSAK 72: “Revenue from Contracts with Customers”

PSAK 72 replaces PSAK 23: “Revenue” and introduces 5 (five)-step model of revenue recognition and determines that the revenue is recognized when control of goods has been transferred or when (or during) the rendering of services (performance obligation is satisfied).

Grup menerapkan PSAK 72 secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak melakukan penyajian kembali informasi komparatif.

The Group applies PSAK 72 retrospectively with the cumulative impact on the initial application recognized on January 1, 2020 and did not restate the comparative information.

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan Grup terhadap kontrak pendapatan dengan pelanggan dengan mengacu 5 (lima) tahapan yang ada di dalam PSAK 72, tidak terdapat dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan sehingga tidak memerlukan penyesuaian di saldo awal 1 Januari 2020.

Based on the review that the Group has conducted on revenue contracts with customers with reference to the 5 (five) stages in PSAK 72, there is no significant impact on the financial statements so it does not require adjustments in the opening balance on January 1, 2020

PSAK 73: Sewa

PSAK 73 menggantikan PSAK 30: “Sewa” yang mensyaratkan Grup sebagai pihak penyewa mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait dengan transaksi sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30, kecuali atas sewa jangka pendek atau sewa dengan aset yang bernilai rendah.

PSAK 73: Leases

PSAK 73 replace PSAK 30: “Leases”, which requires the Company as the lessee to recognize right-of-use assets and lease liabilities related to leases transaction that were previously classified as operating leases under PSAK 30, except for short-term leases or leases with low-value assets.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Grup telah menerapkan PSAK 73 menggunakan pendekatan retrospektif yang dimodifikasi tanpa penyajian kembali periode komparatif. Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebesar 7,75% per tahun pada tanggal 1 Januari 2020.

The Group has implemented PSAK 73 using a modified retrospective approach without restating the comparative period. Lease liabilities are measured at the present value of the remaining lease payments, which are discounted using the Group's incremental loan interest rate amounted to 7,75% per annum as of January 1, 2020.

Pada tanggal penerapan awal, Grup juga menggunakan beberapa kebijakan praktis sebagai berikut:

At the initial implementation date, the Group also adopted the following practical policies:

- Menggunakan tingkat diskonto tunggal pada portofolio sewa dengan karakteristik yang cukup serupa;
- Mengandalkan penilaian sebelumnya tentang apakah sewa memberatkan sebagai alternatif untuk melakukan peninjauan penurunan nilai, bahwa tidak ada kontrak yang memberatkan pada 1 Januari 2020;
- Memilih tidak menerapkan persyaratan untuk sewa yang masa sewanya berakhir dalam 12 bulan dari tanggal penerapan awal. Mencatat sewa tersebut dengan cara yang sama dengan sewa jangka pendek dan memasukkan biaya yang terkait dengan sewa tersebut dalam pengungkapan beban sewa jangka pendek dalam periode pelaporan tahunan yang mencakup tanggal penerapan awal.

- Using a single discount rate on lease portfolios with fairly similar characteristics.
- Rely on previous assessments of whether leases are onerous as an alternative to undertaking an impairment review, that there are no aggravating contracts as of 1 January 2020;
- Opting out of the requirement for leases whose leases expire within 12 months from the date of initial application. Record these leases in the same manner as short-term leases and include the costs associated with those leases in the disclosure of short-term lease expenses in the annual reporting period covering the date of initial application.

Dampak PSAK 73 terhadap laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020 (tanggal penerapan awal).

Impact of PSAK 73 on the consolidated statement of financial position as of January 1, 2020 (date of initial application).

	Catatan/ Note	Dilaporkan sebelumnya pada 31 Desember 2019/As previously reported as of December 31, 2019	Penerapan PSAK 73/ Adoption of PSAK 73	Disesuaikan pada 1 Januari 2020/ Adjusted as of January 1, 2020	
Aset					Assets
Aset hak-guna	18	--	105,163,066,242	105,163,066,242	Right-of-use assets
Liabilitas					Liabilities
Liabilitas sewa	18	--	105,163,066,242	105,163,066,242	Lease liabilities

Tabel di bawah ini menunjukkan komitmen sewa operasi yang diungkapkan dengan menerapkan PSAK 30 pada tanggal 31 Desember 2019, didiskontokan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal penerapan awal dan liabilitas sewa yang diakui pada laporan posisi keuangan pada tanggal penerapan awal:

The following table shows the operating lease commitments disclosed applying PSAK 30 at December 31, 2019, discounted using the incremental borrowing rate at the date of initial application and the lease liabilities recognized in the consolidated statement of financial position at the date of initial application:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Perusahaan/ <i>The Company</i>	Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Komitmen sewa operasi pada 31 Desember 2019	--	185,054,594,871	185,054,594,871	<i>Operating lease commitments at December 31, 2019</i>
Dampak diskonto jumlah diatas	--	(79,891,528,629)	(79,891,528,629)	<i>Effect of discounting the above amounts</i>
Liabilitas sewa diakui 1 Januari 2020	--	105,163,066,242	105,163,066,242	<i>Lease liabilities recognized as at January 1, 2020</i>

Aset hak-guna diukur sebesar jumlah yang sama dengan liabilitas sewa, disesuaikan dengan jumlah pembayaran di muka atau pembayaran akrual sewa yang terkait dengan sewa tersebut yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian segera sebelum tanggal penerapan awal.

Right-of-use assets were measured at the amount equal to the lease liability, adjusted by the amount of any prepaid or accrued lease payments relating to that lease recognized in the consolidated statement of financial position immediately before the date of initial application.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

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

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

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

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

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

2.d. Principles of Consolidation

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

If the Group loses control, the Group:

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 masing-masing 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 31 Desember 2020 dan 2019 sebagai berikut:

Dolar Amerika Serikat/ *US Dollar*
Euro Eropa/ *European Euro*

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;

2.e. Foreign Currency Transactions and Balances

In preparing financial statements, each of the entities within the Group record by using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The functional currency of the Company and each subsidiaries is Rupiah.

Transactions during the current year in foreign currencies are recorded in Rupiah by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency at the date of transactions. At the end of reporting period, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the closing rate, i.e middle rate of Bank of Indonesia as of December 31, 2020 and 2019 as follows:

	2020	2019
Dolar Amerika Serikat/ <i>US Dollar</i>	14,105	13,901
Euro Eropa/ <i>European Euro</i>	17,330	15,589

Exchange differences arising on the settlement of monetary items or on translating monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

2.f. Related Parties Transactions and Balances

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);
- vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Government related entity can be an entity which controlled or significantly influenced by the Local Government that representing as the shareholders of the entity or an entity controlled by the Regional Government of DKI Jakarta as a shareholder's representative.

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

2.g. Financial Instrument

Initial Recognition and Measurement

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan
Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020**

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

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

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

- (ii) **Pinjaman yang Diberikan dan Piutang**
Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif, kecuali:
- a) pinjaman yang diberikan dan piutang yang dimaksudkan untuk dijual dalam waktu dekat dan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- b) pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual; atau
- c) pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman.

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**Subsequent Measurement of Financial Assets
Accounting treatment before January 1, 2020**

Subsequent measurement of financial assets depends on their classification on initial recognition. The Group classifies financial assets in one of the following four categories:

- (i) **Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)**
Financial assets at FVTPL are financial assets held for trading or upon initial recognition it is designated as at fair value through profit or loss. Financial asset classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling and repurchasing it in the near term, or it is a part of a portfolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking, or it is a derivative, except for a derivative that is a designated and effective hedging instrument.

After initial recognition, financial assets at FVTPL are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value of financial assets are recognized in profit or loss.

- (ii) **Loans and Receivables**
Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market, other than:
- (a) *loan and receivable that intends to sell immediately or in the near term and upon initial recognition designated as at fair value through profit or loss;*
- (b) *loan and receivable that upon initial recognition designated as available for sale; or*
- (c) *loan and receivable for which the holder may not recover substantially all of its initial investment, other than because of credit deterioration.*

After initial recognition, loans and receivable are measured at amortized cost using the effective interest method.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

(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 HTM diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iv) Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)

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

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

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

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

(iii) Held-to-Maturity (HTM) Investments

HTM investments are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments and fixed maturity that the Group has the positive intention and ability to hold to maturity.

After initial recognition, HTM investments are measured at amortized cost using the effective interest method.

(iv) Available-for-Sale (AFS) Financial Assets

AFS financial assets are non-derivative financial assets that are designated as available for sale on initial recognition or are not classified as (a) loans and receivable, (b) held-to-maturity investment, or (c) financial assets at fair value through profit or loss.

After initial recognition, AFS financial assets are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value is recognized on other comprehensive income, except for impairment losses and foreign exchange gains or losses, until the financial assets is derecognized. At that time, the cumulative gains or losses which previously recognized in other comprehensive income shall be reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

Investment in equity instruments that do not have a quoted market price in an active market and whose fair value cannot be reliably measured are measured at cost.

Accounting treatment since January 1, 2020

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (i) Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi
Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:
- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
 - (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

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

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

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

- (ii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")
Aset keuangan diukur pada FVTOCI ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:
- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
 - (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

- (iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

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

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

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

Accounting treatment before January 1, 2020

Subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification on initial recognition. The Group classifies financial liabilities into one of the following categories:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

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

- (i) *Financial Liabilities at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)*
Financial liabilities at FVTPL are financial liabilities held for trading or upon initial recognition it is designated as at fair value through profit or loss. Financial liabilities classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling and repurchasing it in the near term, or it is a part of a portfolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking, or it is a derivative, except for a derivative that is a designated and effective hedging instrument.

After initial recognition, financial liabilities at FVTPL are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value are recognized in profit or loss.

- (ii) *Other Financial Liabilities*
Financial liabilities that are not classified as financial liabilities at FVTPL are grouped in this category and measured at amortized cost using the effective interest method.

Accounting treatment since January 1, 2020

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

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
(b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
(c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
(i) the amount of the loss allowance

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (ii) the amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of PSAK 72.
- (d) Contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.

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

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

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognizes a financial asset when, and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or the Group transfer the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group derecognize the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer. If the Group neither transfer nor retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and rewards

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

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

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020**

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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

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

**Impairment of Financial Assets
Accounting treatment before January 1, 2020**

At the end of each reporting period, the Group assess whether there is any objective evidence that a financial asset or group of financial assets is impaired. A financial asset or group of financial assets is impaired and impairment losses are incurred, if and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the asset (loss event), and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or group of financial assets that can be reliably estimated.

The following are objective evidence that a financial asset or group of financial assets is impaired:

- (a) Significant financial difficulty of the issuer or obligor;
- (b) A breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments;
- (c) It becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;
- (d) Observable data indicating that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows from a Group of financial assets since the initial recognition, such as adverse changes in the payment status of borrowers or economic condition that correlate with defaults.

For investment in equity instrument, a significant and prolonged decline in the fair value of the equity instrument below its cost is an objective evidence of impairment.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

If there is an objective evidence that an impairment loss has been incurred on loans and receivable or held-to-maturity investments carried at amortized cost, the amount of impairment loss is measured as the difference between the carrying amount of the financial asset and the present value of estimated future cash flows discounted at the financial asset's original effective interest rate and recognized in profit or loss.

When a decline in the fair value of an available-for-sale financial asset has been recognized in other comprehensive income and there is objective evidence that the asset is impaired, the cumulative loss that had been recognized in other comprehensive income shall be reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment even though the financial assets has not been derecognized. The amount of the cumulative loss that is reclassified are the difference between the acquisition cost (net of any principal repayment and amortisation) and current fair value, less any impairment loss on that financial asset previously recognized in profit or loss.

Accounting treatment since January 1, 2020

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

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

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

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 pada nilai wajar 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 ke 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.

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

Reclassification

Accounting treatment before January 1, 2020

The Group shall not reclassify a derivative out of the fair value through profit or loss category while it is held or issued and not reclassify any financial instrument out of the fair value through profit or loss category if upon initial recognition it was designated by the Group as at fair value through profit or loss. The Group can reclassify that financial asset out of the fair value through profit or loss category if a financial asset is no longer held for the purpose of selling or repurchasing it in the near term. The Group shall not reclassify any financial instrument into the fair value through profit or loss category after initial recognition.

If, as a result of a change in Group's intention or ability, it is no longer appropriate to classify an investment as held to maturity, it shall be reclassified as available for sale and remeasured at fair value. Whenever sales or reclassification of more than an insignificant amount of held-to-maturity investments, any remaining held-to-maturity investments shall be reclassified as available for sale, other than sales or reclassification that are so close to maturity or the financial asset's call date, occur after all the financial asset's original principal has been collected substantially through scheduled payments or prepayments, or are attributable to an isolated event that is beyond control, non-recurring, and could not have been reasonably anticipated.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Accounting treatment since January 1, 2020

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

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

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

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

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

Fair Value Measurement

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

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

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

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

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

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

2.h. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurangi 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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

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

2.h. Investment in Associates

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.i. Kas dan Setara Kas

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

2.j. Persediaan

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

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

2.k. Biaya Dibayar di Muka

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

2.l. Aset Real Estat

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2.i. Cash and Cash Equivalents

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

2.j. Inventories

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

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

2.k. Prepaid Expense

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

2.l. Real Estate Assets

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

2.m. Properti Investasi

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

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

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

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

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

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

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

2.m. Investment Property

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

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

2.n. Aset Tetap

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

2.n. Fixed Assets

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

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

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.

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

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.

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

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.

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

2.o. Aset Lain-lain

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

2.o. Other Assets

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2.p. Aset Tak Berwujud

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

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

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

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

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

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

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

2.q. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

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

2.p. Intangible Assets

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

Intangible asset with finite useful life

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

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

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

Intangible asset with indefinite useful life

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

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

2.q. Impairment of Non-Financial Assets

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

2.r. Pengaturan Bersama

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

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi Bersama

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

2.r. Joint Arrangement

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

The Group classifies joint arrangement as:

1) Joint Operation

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (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 menggunakan suku bunga efektif.

2.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

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 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:

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (d) *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- (e) *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2) Joint Venture

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

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

2.s. Share Issuance Cost

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

2.t. Bond Issuance Cost

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

2.u. Revenue and Expense Recognition

Accounting treatment before January 1, 2020

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the amount of revenue can be measured reliably. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates and Value Added Tax (VAT).

This following specific criteria must also be met before revenue is recognized:

Revenue from Real Estate

Revenue from sales of real estate are recognized in accordance with PSAK 44 "Accounting for Real Estate Development Activities" as follows:

- (1) *Revenues from sales of houses, shophouses and other similar property and land plot is recognized by the full accrual method when all of the following criteria are met:*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 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 kavling 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;
 - 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 kavling 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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- a. *the sales process is consummated;*
 - b. *the selling price is collectible;*
 - c. *the seller's receivable will not be subordinated in the future on other loans to be obtained buyer; and*
 - d. *the seller has transferred the risks and rewards of ownership to the buyer in a transaction that is in substance a sale and does not have a substantial continuing involvement with the property.*
- (2) *Revenues from sales of lots that do not require the seller to construct building are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:*
- a. *the payment by the buyer at least 20% of the agreed selling price and that amount is not refundable;*
 - b. *the selling price is collectible;*
 - c. *the receivable is not subordinated to other loans in the future;*
 - d. *the land development process is complete so that the seller has no further obligations related to the lots sold, such as obligation to construct amenities or obligation to build other facilities applicable to the lots sold as provided in the agreement between the seller and the buyer or regulated by law; and*
 - e. *only the lots are sold, without any requirement of the seller's involvement in the construction of building on the lots.*
- (3) *Revenues from sales of condominiums, apartments, offices, shopping centre and other similar property, and units in a time sharing ownership, are recognized using the percentage-of-completion method if all of the following conditions are met:*
- a. *the construction process has already commenced, i.e., the building foundation has been completed and all of the requirements to commence construction have been fulfilled;*
 - b. *total payments by the buyer at least 20% of the agreed selling price and the amount is not refundable; and*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 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, 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*).

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
 - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- c. *the amount of sales revenue and cost of the property can be reliably estimated.*

If any of the above conditions is not met, the payments received from the buyer are recorded as advances received from buyers by using deposit method, until all of the criteria are met.

Cost of land sold is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of residential house sold is determined based on actual cost incurred to complete the work.

Other Revenues

Recognition of sales of goods and services is recognized when the goods or services delivered or provided and ownership has been transferred to the customer.

Revenue from ticket sales is recognized when the tickets were sold.

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

Accounting treatment since January 1, 2020

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

1. *The contract has been agreed by the parties involved in the contract*
 - *The Company can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;*
 - *The contract has commercial substance;*
 - *It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services transferred.*
2. *Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer.*
3. *Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

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

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

Pengakuan Beban

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).

A performance obligation may be satisfied at the following:

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

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

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

Expense Recognition

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.v. Biaya Pinjaman

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

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

2.w. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

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

Imbalan Pascakerja

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

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir 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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2.v. Borrowing Costs

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

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

2.w. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

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

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

Post-employment Benefits

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

Termination Benefits

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

- (a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and*
- (b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 57 and involves payment of termination benefits.*

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

2.x. Income Tax

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

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

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

- a) the initial recognition of goodwill; or*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 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 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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

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

- a) *the Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) *the deferred tax assets and the deferred tax liabilities related to income taxes levied by the same taxation authority on either:*
- i. *the same taxable entity; or*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- ii. different taxable entities which intend to recover current tax assets and liabilities with a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

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

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

2.y. Tax Amnesty Assets and Liabilities

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

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

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.z. Sewa

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

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.

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

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 sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

Pada awal masa sewa, Grup mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal masa sewa. Tingkat diskonto yang digunakan dalam perhitungan nilai kini dari pembayaran sewa minimum adalah tingkat suku bunga implisit dalam sewa, jika dapat ditentukan dengan praktis, jika tidak, digunakan tingkat suku bunga pinjaman inkremental lessee. Biaya langsung awal yang dikeluarkan lessee ditambahkan ke dalam jumlah yang diakui sebagai aset. Kebijakan penyusutan aset sewaan adalah konsisten dengan aset tetap yang dimiliki sendiri.

Dalam sewa operasi, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

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

(a) Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2.z. Leases

Accounting treatment before January 1, 2020

The determination of whether a lease agreement or an agreement containing with a lease is a finance lease or an operating lease depends on the substance of transaction rather than the form of the contract at the inception date of lease.

The Group as Lessee

A lease is classified as finance leases if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership. A lease is classified as an operating lease if it does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership.

At the commencement of the lease term, the Group recognize finance leases as assets and liabilities in the statement of financial position at amounts equal to the fair value of leased asset or the present value of the minimum lease payments, if the present value is lower than fair value. Assessment is determined at the inception of the lease. The discount rate to be used in calculating the present value of the minimum lease payments is the interest rate implicit in the lease, if this is practicable to determine, if not, the lessee's incremental borrowing is used. Any initial direct costs of the lessee are added to the amount recognized as an asset. The depreciation policy for depreciable leased assets is consistent with the fixed assets that are owned.

Under an operating lease, the Group recognizes the lease payments as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Accounting treatment since January 1, 2020

The Group as Lessee

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

(a) *The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substantial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;

- (b) Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- (c) Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
- Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;

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

- The Group has the right to operate the asset; or*
- The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

Setelah tanggal permulaan, Perusahaan mengukur liabilitas sewa dengan:

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

After the commencement date, the Group measures the right-of-use assets under the cost model, which is cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses, and adjusted for remeasurement of lease liabilities. Right-of-use asset depreciated using straight line method.

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

Grup Sebagai Lessor

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

Group as Lessor

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 (Catatan 28).

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 4).

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Estimated of Useful Lives

The Group reviews on useful lives of property and equipment and investment property based on several factors i.e. technical conditions and technology development in the future. Operating results in the future will be affected by the estimated changes of those factors (see Note 17 for carrying value of investment property and Note 18 for carrying value of property and equipment).

Post-Employment Benefits

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

The Group determines the appropriate discount rate at the final reporting, by considering the discount rate of government's bond which denominated in benefit's currency that will be paid and have a similar terms with the terms of the related liabilities (Note 28).

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable

Before January 1, 2020

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment losses on trade receivables (Note 4).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Sejak 1 Januari 2020

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

Pajak Penghasilan

Menentukan provisi atas pajak penghasilan badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan (Catatan 9).

Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui bila Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban serta jumlah kewajiban tersebut dapat diestimasi secara andal.

Jumlah diakui sebagai provisi merupakan taksiran terbaik yang diharuskan menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan memperhatikan unsure risiko dan ketidakpastian yang melekat pada kewajiban tersebut. Provisi diukur menggunakan estimasi arus kas untuk menyelesaikan kewajiban kini dengan jumlah tercatatnya sebesar nilai kini dari arus kas tersebut.

Bila beberapa atau keseluruhan dari manfaat ekonomis mengharuskan penyelesaian provisi diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian tagihan dapat diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

Since January 1, 2020

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

Income Tax

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

Provisions and Contingencies

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.ab. Laba per Saham

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

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019.

2.ac. Informasi Segmen

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2.ab. Earnings per Share

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

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

Total weighted average number of shares used to compute basic earnings per share is 1,599,999,998 for years ended December 31, 2020 and 2019, respectively.

2.ac. Segment Information

An operating segment is a component of an entity:

- *that engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);*
- *whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and*
- *for which discrete financial information is available.*

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

3. Kas dan Setara Kas

3. Cash and Cash Equivalents

	2020	2019
Kas/ Cash on Hand	555,524,268	2,912,038,936
Bank/ Cash in Banks		
Rupiah		
Pihak Berelasi/ <i>Related Party</i> (Catatan/ <i>Note 39</i>)	8,993,673,205	57,390,081,630
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6,621,063,040	26,203,592,205
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4,381,869,861	--
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3,192,155,040	23,550,421,008
PT Bank Central Asia Tbk	3,104,271,351	11,301,738,634
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2,072,671,127	1,782,947,558
PT Bank Permata Tbk	1,550,142,492	1,424,545,642
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	755,582,279	751,938,066
PT Bank Bukopin Tbk	137,737,525	--
Dolar Amerika Serikat/ <i>US Dollar</i>		
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	486,243,011
Euro Eropa/ <i>European Euro</i>		
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	20,828,849,903
	30,809,165,920	143,720,357,657
Deposito Berjangka/ Time Deposits		
Rupiah		
Pihak Berelasi/ <i>Related Party</i> (Catatan/ <i>Note 39</i>)	286,800,000,000	169,000,000,000
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Permata Tbk	4,873,105,430	4,759,935,730
PT Bank Bukopin Tbk	4,849,367,781	6,421,430,995
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4,267,270,004	150,050,000,000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,000,000,000	1,000,000,000
	301,789,743,215	331,231,366,725
Jumlah Kas dan Setara Kas/ Total Cash and Cash Equivalents	333,154,433,403	477,863,763,318
Tingkat Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun/ <i>Time Deposits Contractual Interest Rate per Annum</i>	5,00% - 5,75%	4,25% - 9,25%
Jangka Waktu/ <i>Maturity Period</i>	1 - 3 Bulan/ 1 - 3 Months	3 Hari - 3 Bulan/ 3 Days - 3 Months

4. Piutang Usaha

4. Accounts Receivable

	2020	2019
Piutang Usaha Lancar/ Current Accounts Receivable		
Pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i> (Catatan/ <i>Note 39</i>)	562,431,559	425,808,346
Pihak Ketiga Bersih/ <i>Third Parties-Net</i>	61,872,387,798	115,081,549,540
Jumlah Bersih/ Net	62,434,819,357	115,507,357,886

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Belum Jatuh Tempo	22,114,416,811	50,856,317,950	<i>Not Yet Due</i>
Sudah Jatuh Tempo			<i>Past Due</i>
1 - 30 hari	8,699,876,315	28,337,129,606	<i>1 - 30 days</i>
31 - 60 hari	2,806,812,775	10,414,977,753	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	4,080,855,430	5,944,772,817	<i>61 - 90 days</i>
> 90 hari	<u>64,602,179,208</u>	<u>53,502,702,834</u>	<i>> 90 days</i>
Jumlah	102,304,140,539	149,055,900,960	Total
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Bagian Jangka Panjang	(4,738,522,870)	(22,089,165,940)	<i>Long Term Portion</i>
Penyisihan Kerugian			<i>Allowance for</i>
Penurunan Nilai	<u>(35,130,798,312)</u>	<u>(11,459,377,134)</u>	<i>Impairment Losses</i>
Jumlah Bersih - Bagian Lancar	<u>62,434,819,357</u>	<u>115,507,357,886</u>	Current Portion - Net

Piutang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

Accounts receivable are denominated in Rupiah.

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

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

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

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Saldo Awal Tahun	11,459,377,134	9,325,517,105	<i>Beginning Balance</i>
Dampak Penerapan Awal PSAK 71 (Catatan 2.c)	14,632,881,282	--	<i>Impact of Initial Implementation of PSAK 71</i>
Penambahan (Catatan 35)	9,216,256,498	5,599,841,885	<i>Addition (Note 35)</i>
Pemulihan (Catatan 33)	<u>(177,716,602)</u>	<u>(3,465,981,856)</u>	<i>Recovery (Note 33)</i>
Saldo Akhir Tahun	<u>35,130,798,312</u>	<u>11,459,377,134</u>	Ending Balance

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

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

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

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

5. Piutang Lain-Lain – Pihak Ketiga

5. Other Receivables – Third Parties

Saldo piutang lain-lain pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp14.163.216.014 dan Rp11.728.671.707.

The balance of other receivable third parties as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp14,163,216,014 and Rp11,728,671,707, respectively.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Detail aging of other receivables (days) are as follows:

	2020	2019	
Belum Jatuh Tempo	3,463,474,017	3,990,700,514	<i>Not Yet Due</i>
Sudah Jatuh Tempo			<i>Past Due</i>
1 - 30 hari	640,922,224	2,123,431,208	<i>1 - 30 days</i>
31 - 60 hari	2,390,922,224	1,799,637,853	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	1,955,656,825	1,384,115,362	<i>61 - 90 days</i>
> 90 hari	5,712,240,724	2,430,786,770	<i>> 90 days</i>
Jumlah	14,163,216,014	11,728,671,707	Total

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

Other receivables from third parties represent receivables from car ownership program, accrued interest income, and others.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Management believes that all other receivables are fully collectible, therefore management made no provision for impairment loss as of December 31, 2020 and 2019.

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

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

6. Persediaan

6. Inventories

	2020	2019	
Suku Cadang	4,416,686,177	4,672,314,911	<i>Spare Parts</i>
Makanan dan Minuman	1,469,267,747	3,149,971,118	<i>Food and Beverages</i>
Barang Dagangan	1,566,414,846	2,307,122,980	<i>Merchandise</i>
<i>Supplies</i>	1,015,356,953	1,154,177,096	<i>Supplies</i>
Alat Tulis	240,263,306	456,361,420	<i>Stationeries</i>
Minyak Pelumas	2,220,096	13,400,050	<i>Fuel and Oil</i>
Jumlah	8,710,209,125	11,753,347,575	Total
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan	(439,928,869)	(439,928,869)	<i>Less: Allowance for Impairment Loss of Inventories</i>
Jumlah Bersih	8,270,280,256	11,313,418,706	Net

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

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

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

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

7. Uang Muka

7. Advances

	2020	2019	
Uang Muka Operasional	32,309,003	1,603,096,234	<i>Operational Advances</i>
Uang Muka Pesangon Karyawan	299,180,739	220,894,355	<i>Severance Payment Advances</i>
Jumlah	331,489,742	1,823,990,589	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

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

8. Perpajakan

8. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Pajak Dibayar di Muka			Prepaid Taxes
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai	--	7,762,887,657	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	3,592,500,353	1,842,459,085	Income Tax Article 4 (2)
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Hiburan	3,239,956,259	7,716,613,512	Entertainment Tax
Pajak Pertambahan Nilai	929,718,798	931,685,015	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	251,689,762	264,930,508	Income Tax Article 4 (2)
Klaim Pajak Kini			Current Tax Claim
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Penghasilan Pasal 28A			Income Tax Article 28A
Tahun 2020	29,581,819,467	--	Year 2020
Tahun 2019	117,987,000	117,987,000	Year 2019
Tahun 2017	--	222,829,585	Year 2017
Tahun 2016	--	118,007,199	Year 2016
Jumlah	<u>37,713,671,639</u>	<u>18,977,399,561</u>	Total

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Perusahaan			The Company
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	4,979,257,199	571,475,392	Article 4 (2)
Pasal 21	53,647,873	2,404,576,614	Article 21
Pasal 23	31,953,070	84,408,718	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	775,958,052	--	Value Added Tax
Sub Jumlah	<u>5,840,816,194</u>	<u>3,060,460,724</u>	Subtotal
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Hiburan	3,637,624,677	13,773,882,464	Entertainment Tax
Pajak Pembangunan	625,216,341	1,801,595,388	Development Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	1,790,466,862	907,917,684	Article 4 (2)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Pasal 21	274,524,038	2,587,846,577	Article 21
Pasal 23	176,897,899	353,936,776	Article 23
Pasal 29	--	1,219,594,149	Article 29
Pasal 26	--	828,209,083	Article 26
Pajak Pertambahan Nilai	3,552,010,844	748,115,191	Value Added Tax
SKPKB	266,022,946	--	SKPKB
Sub Jumlah	<u>10,322,763,607</u>	<u>22,221,097,312</u>	Subtotal
Jumlah	<u>16,163,579,801</u>	<u>25,281,558,036</u>	Total

c. Pajak Kini

c. Current Tax

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Perusahaan			The Company
Pajak Kini	--	--	Current Tax
Pajak Tangguhan	--	--	Deferred Tax
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Kini			Current Tax
Tahun Berjalan	--	(102,106,545,287)	Current Year
Penyesuaian	(560,240,238)	--	Adjustment
Pajak Tangguhan	<u>(18,731,992,342)</u>	<u>(23,254,624,646)</u>	Deferred Tax
Jumlah	<u>(19,292,232,580)</u>	<u>(125,361,169,933)</u>	Total
Konsolidasian			Consolidated
Pajak Kini	(560,240,238)	(102,106,545,287)	Current Tax
Pajak Tangguhan	<u>(18,731,992,342)</u>	<u>(23,254,624,646)</u>	Deferred Tax
Jumlah	<u>(19,292,232,580)</u>	<u>(125,361,169,933)</u>	Total

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(374,573,901,271)	358,395,391,116	Profit (Loss) Before Tax per Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Eliminasi dan Penyesuaian	<u>(18,666,887,601)</u>	<u>(127,970,947,069)</u>	Elimination and Adjustment
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan Induk	(393,240,788,872)	230,424,444,047	Profit (Loss) Before Tax - Parent Entity
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	<u>226,902,265,312</u>	<u>155,710,541,739</u>	Income and Expenses Subject to Final Income Tax
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Koreksi Fiskal	<u>(166,338,523,560)</u>	<u>386,134,985,786</u>	Profit (Loss) Before Tax Fiscal Correction
Beban Penyusutan dan Amortisasi	(13,014,368,926)	(10,906,116,492)	Depreciation and Amortization Expense
Manfaat Karyawan	11,272,672,747	2,530,054,658	Employee Benefit
Bagian Laba Bersih Entitas Investasi Ventura Bersama	1,238,791,018	(5,215,971,397)	Equity in Net Income from Investment in Joint Venture
Bagian Laba Bersih			Equity in Net Income from

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Entitas Anak dan Asosiasi	112,043,590,117	(400,199,571,239)	<i>Subsidiaries and Associate</i>
Bonus dan Tantiem	--	(306,554,846)	<i>Bonus and Tantiem</i>
Jamuan Tamu dan Sumbangan	5,652,341,728	7,288,583,950	<i>Representation and Donation</i>
Penghargaan Karyawan	107,554,507	244,934,182	<i>Employee Achievement</i>
Penghasilan Bunga	(7,590,871,065)	(5,418,178,719)	<i>Interest Income</i>
Lain-lain	40,999,274,317	6,381,019,501	<i>Others</i>
Jumlah	<u>150,708,984,443</u>	<u>(405,601,800,402)</u>	<i>Total</i>
Rugi Fiskal	<u>(15,629,539,117)</u>	<u>(19,466,814,616)</u>	<i>Taxable Loss</i>
Rugi Fiskal Dibulatkan	<u>(15,629,539,000)</u>	<u>(19,466,814,000)</u>	<i>Taxable Loss Rounded</i>
Pajak Kini			<i>Current Tax</i>
Perusahaan	--	--	<i>The Company</i>
Entitas Anak	--	102,106,545,287	<i>Subsidiaries</i>
Jumlah Beban Pajak Kini	<u>--</u>	<u>102,106,545,287</u>	<i>Total Current Tax Expenses</i>
Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka			<i>Less: Prepaid Taxes</i>
Pajak Penghasilan			<i>Income Tax</i>
Pasal 22	1,497,000	3,281,584,996	<i>Article 22</i>
Pasal 23	563,848,877	1,323,469,162	<i>Article 23</i>
Pasal 25	29,016,473,590	96,399,883,980	<i>Article 25</i>
Jumlah	<u>29,581,819,467</u>	<u>101,004,938,138</u>	<i>Total</i>
Jumlah Bersih Lebih (Kurang) Bayar	<u>29,581,819,467</u>	<u>(1,101,607,149)</u>	<i>Overpayment (Underpayment)-Net</i>
Terdiri dari:			<i>Consist of:</i>
Perusahaan	--	--	<i>The Company</i>
Entitas Anak			<i>Subsidiaries</i>
Lebih Bayar (Pasal 28A)	(29,581,819,467)	(117,987,000)	<i>Over Payment (Article 28A)</i>
Kurang Bayar (Pasal 29)	--	1,219,594,149	<i>Under Payment (Article 29)</i>
Jumlah Bersih	<u>(29,581,819,467)</u>	<u>1,101,607,149</u>	<i>Net</i>

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan tahun 2020 dan 2019.

Taxable income are used as the basis for filing the Company's annual corporate income tax (SPT) in 2020 and 2019.

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(374,573,901,271)	358,395,391,116	<i>Profit (Loss) Before Income Taxes According to Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(18,666,887,601)	(127,970,947,069)	<i>Earning Before Tax - Subsidiaries</i>
Bagian Laba yang telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	<u>226,902,265,312</u>	<u>76,272,098,994</u>	<i>Income Subject to Final Income Tax</i>
Laba Sebelum Pajak	<u>(166,338,523,560)</u>	<u>306,696,543,041</u>	<i>Profit Before Tax</i>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
Tarif Pajak			Tax Rate
2020 (Rp166.338.523.560 x 22%)	(36,594,475,183)	--	2020 (Rp166,338,523,560 x 22%)
2019 (Rp306.696.543.041 x 25%)	--	76,674,135,760	2019 (Rp306,696,543,041 x 25%)
Koreksi Beda Tetap	33,155,976,577	(79,446,823,956)	Permanent Difference Corrections
Pajak Tangguhan Tidak Diakui	--	(2,094,015,459)	Unrecognized Deferred Tax
Rugi Fiskal Tidak Dimanfaatkan	3,438,498,606	4,866,703,654	Unrecognized Tax Loss
Jumlah Beban Pajak Penghasilan			Total Tax Expense
Perusahaan	--	--	of the Company

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan menjadi Undang-undang. Menetapkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 30 Tahun 2020 Pasal 2 mengenai penurunan tarif pajak penghasilan kena pajak bagi Wajib Pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap adalah sebesar 22% (dua puluh dua persen) yang berlaku pada Tahun Pajak 2020 dan Tahun Pajak 2021.

In accordance with the article 5 paragraph (3) of Law Number 2 of 2020 concerning Establishment of Government Regulations in Lieu of Law Number 1 of 2020 are State Financial Policy and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) and / or in Framework for Dealing with Threats Harm National Economy and / or Financial System Stability into Laws. Establish Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 30 of 2020 article 2, regarding the reduction of the taxable income tax rate for domestic corporate taxpayers and permanent establishments is 22% (twenty two percent) applicable to the tax year 2020 and 2021.

d. Pajak Tangguhan

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

d. Deferred Tax

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

	Penyesuaian		Dikreditkan ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Lain	Efek Perubahan Tarif Pajak		2020	
	Saldo atas Penerapan PSAK 71	1 Januari 2020			Dikreditkan ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Lain		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Pajak Tangguhan								Deferred Tax Assets
<u>PT SBI</u>								<u>PT SBI</u>
Aset Tetap	251,386,048	--	251,386,048	(178,262,101)	--	(30,166,236)	42,957,712	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1,620,427,407	--	1,620,427,407	102,572,350	(310,777,522)	(111,629,451)	1,217,770,946	Employee Benefits Liability
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	392,960,064	392,960,064	78,500,657	--	--	471,460,720	Allowance for Impairment Losses for Receivables
Pengakuan Rugi Fiskal	2,082,048,935	--	2,082,048,935	(2,082,048,935)	--	--	--	Fiscal Loss
<u>PT TI</u>								<u>PT TI</u>
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	--	--	153,213,186	--	--	153,213,186	Allowance for Impairment Losses for Receivables
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	3,953,862,390	392,960,064	4,346,822,454	(1,926,024,843)	(310,777,522)	(141,795,687)	1,885,402,564	Total Deferred Tax Assets
Liabilitas Pajak Tangguhan								Deferred Liabilities
<u>PT TJA</u>								<u>PT TJA</u>
Aset Tetap	(83,715,716,408)	--	(83,715,716,408)	(29,229,779,598)	--	9,874,415,705	(103,071,080,301)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Kerja	10,056,394,038	--	10,056,394,038	1,632,727,414	(1,617,004,879)	(102,306,369)	8,865,349,288	Employee Benefits Liability
Aset Hak Guna	--	--	--	501,887,591	--	--	501,887,591	Right of Use Assets
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	1,647,060,593	1,647,060,593	38,985,629	--	--	1,686,046,222	Allowance for Impairment Losses for Receivables
<u>PT STU</u>								<u>PT STU</u>
Aset Tetap	(3,433,759,588)	--	(3,433,759,588)	246,944,977	--	412,050,490	(2,774,764,121)	Fixed Assets
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	--	106,802,894	106,802,894	(39,097,652)	--	--	67,705,242	Allowance for Impairment Losses for Receivables
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(77,093,081,958)	1,753,863,487	(75,339,218,471)	(26,848,331,638)	(1,617,004,879)	10,184,159,826	(94,724,856,078)	Total Deferred Tax Liabilities

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
 31 Desember 2020 dan 2019
 (Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
 December 31, 2020 and 2019
 (In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2018	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ <i>Credited (Charged) to Profit or Loss</i>	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Credited to Other Comprehensive Income</i>	2019	
Entitas Anak					Subsidiaries
Aset Pajak Tangguhan					Deferred Tax Assets
<u>PT SBI</u>					<u>PT SBI</u>
Aset Tetap	48,733,505	202,652,544	--	251,386,048	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1,352,273,385	139,694,160	128,459,862	1,620,427,407	Employee Benefits Liability
Pengakuan Rugi Fiskal	3,439,433,142	(1,357,384,207)	--	2,082,048,935	Fiscal Loss
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	4,840,440,032	(1,015,037,504)	128,459,862	3,953,862,390	Total Deferred Tax Assets
Liabilitas Pajak Tangguhan					Deferred Tax Liabilities
<u>PT TIJA</u>					<u>PT TIJA</u>
Aset Tetap	(61,440,626,137)	(22,275,090,271)	--	(83,715,716,408)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan Pascakerja	8,113,190,308	444,514,306	1,498,689,425	10,056,394,038	Employee Benefits Liability
<u>PT STU</u>					<u>PT STU</u>
Aset Tetap	(3,024,748,411)	(409,011,177)	--	(3,433,759,588)	Fixed Assets
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(56,352,184,241)	(22,239,587,142)	1,498,689,425	(77,093,081,958)	Total Deferred Tax Liabilities
Jumlah - Bersih		(23,254,624,646)	1,627,149,287		Total - Net

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

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

e. Pemeriksaan Pajak

1. Pada tanggal 7 Januari 2020, PT SBI menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas hasil pemeriksaan pajak tahun buku 2017 sebesar Rp43.257.091. Pada tanggal 1 Februari 2021, PT SBI mengajukan permohonan kelebihan pembayaran pajak tersebut dapat dikompensasikan ke hutang pajak PT SBI.
2. Pada tanggal 26 April 2018, PT SBI menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas hasil pemeriksaan pajak tahun buku 2016 sebesar Rp143.991.555. Pada tanggal 25 Juli 2018, PT SBI mengajukan banding atas hasil pemeriksaan tersebut. Berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak No: KEP-00164/KEB/WPJ.21/2019 tentang Keberatan Wajib Pajak atas SKPKB memutuskan untuk menolak permohonan banding PT SBI dan menetapkan kurang bayar pajak penghasilan PT SBI sebesar Rp262.660.545.
3. Pada tanggal 15 April 2019, PT JA telah menerima Surat Ketetapan Pajak Nihil (SKPN) No. 00003/506/17/044/19 untuk tahun pajak 2017 sebesar nihil.

e. Tax Assessments

1. On January 7, 2020, PT SBI received Tax Overpayment Assessment Letter (SKPLB) for the result of the 2017 fiscal year amounting to Rp43,257,091. On February 1, 2021, PT SBI submitting a request for overpayment tax in order to compensate for PT SBI's tax payable.
2. On April 26, 2018, PT SBI received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) for the result of the 2016 fiscal year amounting to Rp143,991,555. On July 25, 2018, PT SBI filled appealed regarding to tax result. Based on the Decision Letter of Directorate General of Taxation No. KEP-00164/KEB/WPJ.21/2019 about tax objection over SKPKB decided to rejected the appealed request of PT SBI and decided underpayment PT SBI's tax income amounting to Rp262,660,545.
3. On April 15, 2019, PT JA received Nil Tax Assessment Letter (SKPN) No. 00003/506/17/044/19 for 2017 fiscal year amounting to nihil.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

9. Pajak Final

9. Final Tax

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

The computation of final tax expense and payable for the years ended December 31, 2020 and 2019 are as follows:

	2020	2019	
<u>Perusahaan</u>			<u>The Company</u>
Sewa	35,546,162,592	27,797,674,991	Rental
Properti	6,393,145,107	10,321,079,333	Property
Pendapatan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	10,000,000,000	10,000,000,000	Eliminated Income with PT TIJA
	<u>51,939,307,699</u>	<u>48,118,754,324</u>	
<u>Entitas Anak</u>			<u>Subsidiaries</u>
Sewa	23,803,685,280	92,765,109,129	Rental
Sewa Lahan	163,907,405	206,279,462	Land Rent
Jumlah	75,906,900,384	141,090,142,915	Total
Beban Pajak Final			Final Tax Expenses
Tarif 10%	6,951,375,528	13,076,906,358	Rate 10%
Tarif 2,5%	159,828,628	258,026,983	Rate 2.5%
Jumlah Beban Pajak Final	7,111,204,156	13,334,933,341	Total Final Tax Expenses
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	1,479,393,076	2,162,582,709	Prior Year Tax Payable
Penyesuaian Pajak	37,665,152	--	Tax Adjustments
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(1,858,538,323)	(14,018,122,974)	Current Year Payment of Final Tax
Utang Pajak Final	6,769,724,061	1,479,393,076	Final Tax Payable

10. Biaya Dibayar di Muka

10. Prepaid Expenses

	2020	2019	
Asuransi	3,620,419,796	5,512,356,668	Insurance
Operasional	740,665,677	2,622,388,247	Operational
Reklame	25,690,614	887,079,577	Billboard
Lain-lain	3,272,153,407	2,415,089,129	Others
Jumlah	7,658,929,494	11,436,913,621	Total

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

11. Financial Asset through Amortized Cost

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.

Represent investment in series B bonds of Perusahaan Listrik Negara (PLN) since June 2006, with intention to be held to maturity amounted to Rp1,000,000,000 with bear interest rate of 13.75% per annum and paid every 3 (three) months for a period of 15 (fifteen) years and will mature in 2021.

12. Investasi pada Ventura Bersama

12. Investment in Joint Ventures

	Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of ownership %	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	2020			Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
				Pelepasan (Pengembalian) Investasi/ Disposal (Refund) of Investment Rp	Penerimaan Pembagian Keuntungan/ Received from Allocation of Gain Rp	Bagian Rugi Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Loss for the Year Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65.00	21,162,935,706	(7,800,000,000)	(5,215,971,397)	(1,238,791,019)	6,908,173,290

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

		2019					
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of ownership %	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Pelepasan (Pengembalian) Investasi/ Disposal (Refund) of Investment Rp	Penerimaan Pembagian Keuntungan/ Received from Allocation of Gain Rp	Bagian Laba Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit for the Year Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65.00	45,212,239,401	(22,750,000,000)	(6,515,275,092)	5,215,971,397	21,162,935,706

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

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

	2020	2019	
Jumlah Aset	49,257,273,818	70,105,983,538	Total Assets
Jumlah Liabilitas	5,969,309,960	6,128,895,367	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	43,287,963,858	63,977,088,171	Total Equity
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	(1,905,832,337)	6,739,292,001	Net Profit (Loss) for the Year

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

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

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Laba KSO Pembangunan Jaya Property 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.

Based on the Minutes of the Calculation of Profit Sharing of KSO Pembangunan Jaya Property on March 31, 2018, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk received a profit sharing amounted to Rp91,826,861,808 or 65% of the net profit value until 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.

Based on the Minutes of Calculation of Profit Sharing and Partial Return of KSO Pembangunan Jaya Property Investment on April 22, 2019, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk received a profit sharing amounted to Rp6,515,275,092 or 65% of net profit value until 2018, and PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk has the right to receive 65% of the total partial return on investment amounted to Rp22,750,000,000.

Berdasarkan addendum II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014 para pihak sepakat untuk tidak melanjutkan kerjasama pada proyek kondominium di atas tanah seluas 12.162 m², atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen *Double Decker* seluas 2.650 m² (Catatan 42.e).

Based on the addendum II to the KSO Agreement dated December 15, 2014, both parties agreed not to continue the cooperation in the condominium project on the land area of 12,162 sqm, further on this addendum agreed that projects to be executed only for apartment building *Double Decker* covering an area of 2,650 sqm (Notes 42.e).

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 20 April 2020, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp5.215.971.397 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih

Based on the Minutes of Calculation of Profit Sharing and Partial Return of KSO Pembangunan Jaya Property Investment on April 20, 2020, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk received a profit sharing amounted to Rp5,215,971,397 or 65% of net profit value until 2019, and PT Pembangunan Jaya

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

sampai dengan tahun 2019, dan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk berhak menerima sebesar 65% dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp7.800.000.000.

Ancol Tbk has the right to receive 65% of the total partial return on investment amounted to Rp7,800,000,000.

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

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

13. Investasi pada Entitas Asosiasi

13. Investment in Associates

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

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

	2020	2019
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	338,376,590,519	337,023,107,900
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	16,878,943,000	19,124,410,621
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	15,484,301,408	16,843,743,921
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	1,474,823,133	3,641,475,287
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1,517,229,248	2,117,926,874
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1,024,860,026	974,651,397
Jumlah/ Total	374,756,747,333	379,725,316,000

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Details and movements of investment in associates as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

	2020							
	Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Saldo Awal/ Beginning Balance	Pelepasan (Pengembalian) Investasi/ Disposal (Refund) of Investment	Penerimaan Dividen/ Dividend Receipt	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit (Loss) for The Year	Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi/ Share in Other Comprehensive Income of Associate	Saldo Akhir/ Ending Balance
		%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11.96	337,023,107,900	--	--	1,347,936,647	5,545,972	338,376,590,519
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50.00	16,843,743,921	--	--	(1,359,442,513)	--	15,484,301,408
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	Jakarta	35.00	19,124,410,621	--	--	(2,245,467,621)	--	16,878,943,000
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50.00	3,641,475,287	--	--	(2,166,652,154)	--	1,474,823,133
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25.00	2,117,926,874	--	--	(600,697,626)	--	1,517,229,248
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25.00	974,651,397	--	--	50,208,629	--	1,024,860,026
Jumlah/ Total			379,725,316,000	--	--	(4,974,114,639)	5,545,972	374,756,747,333

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2019								
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan (Pelepasan) Investasi/ Increase (Disposal) of Investment	Penerimaan Dividen/ Dividend Receipt	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit (Loss) for The Year	Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi/ Share in Other Comprehensive Income of Associate	Saldo Akhir/ Ending Balance	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11.96	334,925,622,235	--	--	2,097,485,665	--	337,023,107,900
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50.00	290,381,710,520	(228,225,000,000)	(48,476,092,940)	3,192,731,353	(29,605,012)	16,843,743,921
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	Jakarta	35.00	18,754,080,224	--	--	370,330,397	--	19,124,410,621
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50.00	2,357,574,160	--	--	1,283,901,127	--	3,641,475,287
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25.00	1,717,135,477	--	--	400,791,397	--	2,117,926,874
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25.00	862,778,277	--	--	111,873,120	--	974,651,397
Jumlah/Total			648,998,900,893	(228,225,000,000)	(48,476,092,940)	7,457,113,059	(29,605,012)	379,725,316,000

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat pembatasan dan risiko signifikan yang terkait dengan investasi pada entitas asosiasi.

As of December 31, 2020 dan 2019, management believes that there is no restriction and significant risk regarding the investments in associates.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 31 Desember 2020 dan 2019:

The following is financial information in aggregate of associates as of December 31, 2020 and 2019:

2020				
	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Pendapatan/ Revenue	Labanya Komprehensif/ Comprehensive Income
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	5,031,021,480,837	2,018,366,251,265	1,234,361,759,274	11,316,744,300
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	33,453,451,225	--	--	523,344,866
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	47,096,381,662	286,680,424	2,172,890,350	(6,415,621,778)
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	12,332,941,067	7,359,934,122	8,216,417,291	(2,402,790,503)
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	6,209,719,319	798,745,455	--	(4,333,304,308)
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	4,295,675,382	209,235,274	--	(200,834,523)
JUMLAH/ TOTAL	5,134,409,649,492	2,027,020,846,540	1,244,751,066,915	(1,512,461,946)
2019				
	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Pendapatan/ Revenue	Labanya Komprehensif/ Comprehensive Income
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	4,010,694,335,683	1,381,851,074,213	1,333,271,130,316	15,898,073,145
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	33,010,489,921	--	--	5,648,189,537
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	53,704,070,744	472,840,424	9,381,150,512	1,058,086,517
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	14,510,015,901	7,134,218,452	23,179,019,808	1,603,165,586
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	9,147,224,072	391,356,750	--	2,567,802,254
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	4,094,840,860	196,235,274	--	(286,217,567)
JUMLAH/ TOTAL	4,125,160,977,181	1,390,045,725,113	1,365,831,300,636	26,489,099,472

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT JATP

Berdasarkan Akta No. 31 tanggal 15 Januari 2019 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., mengenai pernyataan keputusan rapat PT JATP terkait dengan pengembalian dana pemegang saham sebesar Rp228.225.000.000 kepada PT JAPT.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT JATP tanggal 10 Januari 2019, telah disetujui pembagian dividen sebesar Rp48.476.092.940 kepada PT JAPT.

PT JTD

Berdasarkan Akta Notaris No. 16 tanggal 29 Juni 2018, No. 8 tanggal 12 September 2018, dan No. 34 tanggal 27 Desember 2018, PT 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 PT JTD berubah menjadi 13,81%. Atas perubahan ini, Perusahaan masih memiliki pengaruh signifikan sehingga masih mengklasifikasikan investasi pada PT JTD pada investasi pada entitas asosiasi. Pengaruh signifikan ini dengan mempertimbangkan adanya keterlibatan manajemen kunci Perusahaan didalam entitas.

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 5 September 2019, PT JTD telah menerbitkan saham baru dengan total 49.523 lembar saham atau sebesar Rp49.523.000.000. Perusahaan tidak mengambil bagian atas penerbitan saham baru tersebut sehingga persentase kepemilikan Perusahaan atas PT JTD berubah menjadi 11,96%. Atas perubahan ini, Perusahaan masih memiliki pengaruh signifikan sehingga masih mengklasifikasikan investasi pada PT JTD pada investasi pada entitas asosiasi.

PT JATP

Based on Deed No. 31 dated January 15, 2019 by Notary Pratiwi Handayani S.H., regarding the statement of meeting decision of the PT JATP related to the refund of shareholder funds amounted to Rp228,225,000,000 to PT JAPT.

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT JATP on January 10, 2019, has been approved a dividend distribution amounted to Rp48,476,092,940 to PT JAPT.

PT JTD

Based on Notarial Deed No. 16 dated June 29, 2018, No. 8 dated September 12, 2018, and No. 34 dated December 27, 2018, PT JTD has been issued new share in total 144,429 shares or amounting to Rp144,429,000,000. The Company did not take part in the issuance of the new shares so that the percentage of the Company's ownership in PT JTD changed into 13.81%. For this change, the Company still has significant influence so investments in PT JTD still classified as investments in associates. Significant influence is considered by its representation of the Company's management key in the entity.

Based on Notarial Deed No. 2 dated September 5, 2019, PT JTD has been issued new share in total 49,523 shares or amounting to Rp49,523,000,000. The Company did not take part in the issuance of the new shares so that the percentage of the Company's ownership in PT JTD changed into 11.96%. For this change, the Company still has significant influence so investments in PT JTD still classified as investments in associates.

14. Investasi Jangka Panjang Lainnya

Investasi jangka panjang lainnya merupakan investasi atas PT Jaya Bowling Indonesia (PT JBI), dengan persentase kepemilikan 16.75%. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, investasi pada PT JBI masing-masing sebesar Rp637.755.808.

14. Other Long-Term Investments

Other long-term investment represents investment in PT Jaya Bowling Indonesia (PT JBI) with percentage ownership of 16,75%. As of December 31, 2020 and 2019, investment in PT JBI amounted to Rp637,755,808, respectively.

15. Aset Real Estat

15. Real Estate Assets

	2020	2019	
Tanah	203,852,960,405	206,756,251,435	Land
Rumah dan Apartemen	72,557,945,451	111,622,164,963	House and Apartments
Jumlah	276,410,905,856	318,378,416,398	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Mutasi tanah:

Tahun/ Years	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Additional Rp	Penjualan/ Sale Rp	Koreksi dan Reklasifikasi/ Correction and Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
2020	206,756,251,435	1,419,349,132	(1,914,742,720)	(2,407,897,442)	203,852,960,405
2019	206,690,230,061	1,980,764,094	(1,914,742,720)	--	206,756,251,435

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

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

Lokasi/ Location	2020		2019	
	m ² / sqm	Rp	m ² / sqm	Rp
Ancol Timur	282,628	164,279,270,431	284,498	167,067,767,550
Ancol Barat	6,231	20,228,264,210	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	146,930,597	1,585	146,930,597
Jumlah/ Total	321,256	203,852,960,405	323,239	206,756,251,435

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m² dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.597 masing-masing pada 31 Desember 2020 dan 2019, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Alumunium Manufacturing & Co.

Mutasi rumah dan apartemen:

Tahun/ Years	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Additional Rp	Penjualan/ Sale Rp	Koreksi dan Reklasifikasi/ Correction and Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
2020	111,622,164,963	260,282,600	(2,728,828,742)	(36,595,673,370)	72,557,945,451
2019	90,734,990,066	25,508,846,508	(4,621,671,611)	--	111,622,164,963

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

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

Lokasi/ Location	2020		2019	
	Unit	Rp	Unit	Rp
Ancol Timur	22	59,821,506,023	23	61,714,534,019
Pademangan	21	11,340,415,869	23	48,511,607,385
Ancol Barat	6	1,396,023,559	6	1,396,023,559
Jumlah	49	72,557,945,451	52	111,622,164,963

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Allianz, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi AXA

The movement of land:

As of December 31, 2020, there was adjustment of recalculation on additional land of The Riverside to the contractor amounted to Rp2,407,897,442.

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

The Company owns land that located in Sunter Agung, North Jakarta with Building Use Rights (HGB) No. 649 with total area of 1,585 sqm and acquisition cost amounted to Rp146,930,597 in December 31, 2020 and 2019, respectively, under the name of PT Regional Engineering dan Alumunium Manufacturing & Co.

The movement of house and apartments:

As of December 31, 2020, there was adjustment of recalculation as a result of the remeasurement of salable area which was recorded other expenses amounted to Rp36,595,673,370 (Note 35).

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

On December 31, 2020 and 2019 the real estate assets of the Company were insured under insurance policy from PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Allianz, PT Asuransi Umum Mega,

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi Sampo Japan, PT Asuransi Wahan Tata, PT Asuransi MSIG dan PT Multi Arta Guna, which is the third parties to the Company, against fire and natural disasters with a total coverage amounted to Rp34,066,450,000, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses to the Company.

16. Properti Investasi

16. Investment Properties

	2020					
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31	
Biaya Perolehan:						Acquisition Cost
Tanah	4,523,171,272	--	--	--	4,523,171,272	Land
Bangunan	280,028,302,683	--	--	--	280,028,302,683	Buildings
Sarana dan Prasarana	25,318,093,288	--	--	--	25,318,093,288	Infrastructures
Jumlah	309,869,567,243	--	--	--	309,869,567,243	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	56,908,094,751	8,999,380,956	--	--	65,907,475,707	Buildings
Sarana dan Prasarana	15,063,901,337	1,458,241,081	--	--	16,522,142,418	Infrastructures
Jumlah	71,971,996,088	10,457,622,037	--	--	82,429,618,125	Total
Nilai Tercatat	237,897,571,155				227,439,949,118	Carrying Amount
	2019					
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31	
Biaya Perolehan:						Acquisition Cost
Tanah	4,523,171,272	--	--	--	4,523,171,272	Land
Bangunan	280,028,302,683	--	--	--	280,028,302,683	Buildings
Sarana dan Prasarana	25,318,093,288	--	--	--	25,318,093,288	Infrastructures
Jumlah	309,869,567,243	--	--	--	309,869,567,243	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	50,069,246,415	6,838,848,336	--	--	56,908,094,751	Buildings
Sarana dan Prasarana	13,815,786,837	1,248,114,500	--	--	15,063,901,337	Infrastructures
Jumlah	63,885,033,252	8,086,962,836	--	--	71,971,996,088	Total
Nilai Tercatat	245,984,533,991				237,897,571,155	Carrying Amount

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 17).

On December 31, 2020 and 2019, the Company has insured its investment properties to third parties under one combined insurance policy along with fixed assets (Note 17).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

On December 31, 2020 and 2019 there are no investment properties owned by the Company are used as collateral for a loan to a third party.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp2.152.564.764 dan Rp5.129.906.478 (Catatan 31).

The Company received rental income from investment properties for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp2,152,564,764 and Rp5,129,906,478, respectively (Note 31).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp10.457.622.037 dan Rp8.086.962.836 (Catatan 32).

Depreciation expenses for the years ended December 31, 2020 and 2019 are recorded as part of direct expenses amounted to Rp10,457,622,037 and Rp8,086,962,836, respectively (Note 32).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 sebesar dan Rp922.726.729 dan Rp3.462.180.448 (Catatan 32).

Operating expenses incurred for maintenance on this property for the years ended 31 Desember 2020 and 2019 amounted to Rp922,726,729 and Rp3,462,180,448 (Note 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 31 Desember 2020.

Prior to the addition of assets in 2015 and 2014, the fair value of investment property based on the independent appraisal report KJPP Maulana, Andesta and Partners on July 25, 2013 amounted Rp293,782,322,000. Management believes there are no significant changes in the fair value of assets as of December 31, 2020.

17. Aset Tetap

17. Fixed Assets

	2020				31 Desember/ December 31	
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification		
Biaya						Acquisition
Perolehan						Cost
Tanah	15,296,855,274	--	--	--	15,296,855,274	Land
Bangunan	976,415,985,298	48,997,580	--	81,163,681,549	1,057,628,664,427	Buildings
Sarana dan Prasarana	950,541,253,328	336,500,733	--	52,701,130,586	1,003,578,884,646	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	950,199,063,232	2,503,290,213	(2,795,079,974)	111,034,420,700	1,060,941,694,171	Machinery and Supplies
Peralatan	60,888,784,167	363,558,186	(248,780,290)	3,389,779,216	64,393,341,279	Equipment
Kendaraan	5,972,061,657	23,760,000	(1,185,683,187)	--	4,810,138,470	Vehicles
Kapal	4,426,478,635	599,748,490	--	--	5,026,227,125	Vessels
Binatang	10,023,399,791	--	(273,070,361)	--	9,750,329,430	Animals
Sub Jumlah	2,973,763,881,382	3,875,855,202	(4,502,613,812)	248,289,012,051	3,221,426,134,823	Sub Total
Aset dalam Penyelesaian	967,746,701,543	196,012,916,075	(889,524,657)	(248,289,012,051)	914,581,080,911	Construction in Progress
Jumlah	3,941,510,582,925	199,888,771,277	(5,392,138,469)	--	4,136,007,215,734	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	338,268,245,517	24,311,174,885	--	--	362,579,420,401	Buildings
Sarana dan Prasarana	532,658,132,857	18,859,293,844	--	--	551,517,426,702	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	526,042,489,773	29,356,194,736	(2,795,079,797)	--	552,603,604,712	Machinery and Supplies
Peralatan	57,550,093,353	1,301,839,122	(248,780,290)	--	58,603,152,185	Equipment
Kendaraan	5,129,678,951	308,153,608	(1,185,683,187)	--	4,252,149,372	Vehicles
Kapal	4,176,645,161	132,071,331	--	--	4,308,716,492	Vessels
Binatang	4,227,419,893	784,977,786	(169,893,124)	--	4,842,504,555	Animals
Jumlah	1,468,052,705,505	75,053,705,312	(4,399,436,398)	--	1,538,706,974,419	Total
Beban Penurunan Nilai:						Impairment Losses:
Aset Tetap	321,600,000	--	--	--	321,600,000	Fixed Assets
Aset dalam Penyelesaian	29,579,074,231	--	--	--	29,579,074,231	Construction in Progress
Nilai Tercatat	2,443,557,203,189				2,567,399,567,084	Carrying Amount

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019					
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31	
Biaya						Acquisition
Perolehan						Cost
Tanah	14,967,624,029	329,231,245	--	--	15,296,855,274	Land
Bangunan	731,925,025,108	27,004,929,550	(65,553,915)	217,551,584,555	976,415,985,298	Buildings
Sarana dan						
Prasarana	809,475,036,126	138,107,937	(438,455,885)	141,366,565,150	950,541,253,328	Infrastructures
Mesin dan						Machinery and
Perengkapan	797,969,704,797	9,829,445,837	(4,145,974,619)	146,545,887,217	950,199,063,232	Supplies
Peralatan	60,441,035,878	499,364,249	(1,461,592,575)	1,409,976,615	60,888,784,167	Equipment
Kendaraan	5,385,321,657	133,540,000	--	453,200,000	5,972,061,657	Vehicles
Kapal	4,426,478,635	--	--	--	4,426,478,635	Vessels
Binatang	5,043,945,779	--	--	4,979,454,012	10,023,399,791	Animals
Sub Jumlah	<u>2,429,634,172,009</u>	<u>37,934,618,818</u>	<u>(6,111,576,994)</u>	<u>512,306,667,549</u>	<u>2,973,763,881,382</u>	Sub Total
Aset dalam						Construction in
Penyelesaian	1,037,749,836,429	470,481,782,571	(28,178,249,908)	(512,306,667,549)	967,746,701,543	Progress
Jumlah	<u>3,467,384,008,438</u>	<u>508,416,401,389</u>	<u>(34,289,826,902)</u>	<u>--</u>	<u>3,941,510,582,925</u>	Total
Akumulasi						Accumulated
Penyusutan						Depreciation
Bangunan	315,934,363,190	22,394,158,359	(60,276,032)	--	338,268,245,517	Buildings
Sarana dan						
Prasarana	517,967,895,950	15,127,941,192	(438,455,885)	751,600	532,658,132,857	Infrastructures
Mesin dan						Machinery and
Perengkapan	506,879,762,382	23,227,711,526	(4,064,232,535)	(751,600)	526,042,489,773	Supplies
Peralatan	58,018,454,705	939,380,449	(1,407,741,801)	--	57,550,093,353	Equipment
Kendaraan	4,858,777,488	270,901,463	--	--	5,129,678,951	Vehicles
Kapal	4,138,637,193	38,007,968	--	--	4,176,645,161	Vessels
Binatang	3,708,441,623	518,978,270	--	--	4,227,419,893	Animals
Jumlah	<u>1,411,506,332,531</u>	<u>62,517,079,227</u>	<u>(5,970,706,253)</u>	<u>--</u>	<u>1,468,052,705,505</u>	Total
Beban Penurunan						Impairment
Nilai:						Losses:
Aset Tetap	321,600,000	--	--	--	321,600,000	Fixed Assets
Aset dalam						Construction in
Penyelesaian	29,579,074,231	--	--	--	29,579,074,231	Progress
Nilai Tercatat	<u>2,025,977,001,676</u>				<u>2,443,557,203,189</u>	Carrying Amount

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

Depreciation expense were allocated to the following:

	2020	2019	
Beban Langsung (Catatan 32)	69,316,895,734	58,134,558,010	Direct Cost (Note 32)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 34)	5,736,809,578	4,382,521,217	General and Administrative Expense (Note 34)
Jumlah	<u>75,053,705,312</u>	<u>62,517,079,227</u>	Total

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m², 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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Penambahan aset tetap pada tahun 2019 sebagian besar berasal dari inovasi wahana Asthatirta Atlantis Water Adventures, penambahan sarana prasarana Pintu Gerbang Baru Dunia Fantasi, Inovasi wahana Kereta Misteri, Baling-Baling, Karavel, Kolibri, New Ontang-Anting, Paralayang, Turbo Drop, Zig-Zag, serta Mushola, Games & Retail Kawasan Dunia Kartun Dunia Fantasi, Penguin Kingdom, Wahana Karussell, Wahana Mola-Mola, dan Wahana Cinema 5D Ocean Dream Samudera.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp40.816.872.410 dan Rp59.097.141.086 (Catatan 46).

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

Aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp967.746.701.543 dengan kenaikan bersih sebesar Rp442.303.532.662 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.

Aset dalam penyelesaian untuk proyek reklamasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp489.822.847.935 dan Rp489.638.257.935. Pada tanggal 24 Februari 2020, Gubernur DKI Jakarta secara resmi mengumumkan izin perluasan pengembangan kawasan seluas 155

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Addition of fixed assets in 2019 mainly comes from the innovation of attraction from Asthatirta Atlantis Water Adventures, addition facilities of new Dunia Fantasi Gate, the innovation of attraction from Mystery Train, Propellers, Karavels, Hummingbirds, New Ontang-Anting, Paragliding, Turbo Drop, Zig-Zag, and Mushola, Games & Retail of World Cartoon of Dunia Fantasi, Penguin Kingdom, Karussell, Mola-Mola, and Cinema 5D Ocean Dream Samudra.

Addition in fixed assets along with addition in other payables in 2020 and 2019 are amounted to Rp40,816,872,410 and Rp59,097,141,086, respectively (Note 46).

Construction in progress on December 31, 2020 amounting to Rp940,323,908,774 with a net decrease of Rp27,422,792,769 in the current year, most of the assets were completed in the form of Wahana Indoor Coaster, Ocean Dream Samudera Office Renovation, Kitchen Banquet Innovation, Ancol Princess Facilities and Infrastructure, East Coast Area Arrangement, Carnaval Parking Central, Symphony of the Sea.

Construction in progress as of December 31, 2019 amounted to Rp967,746,701,543 with a net increase amounted to Rp442,303,532,662 in the current year mostly consist of the facilities procurement of Taman Impian, innovation of attraction from Atlantis Water Adventures, Ocean Dream Ocean and Dunia fantasi, innovation of the attraction and engine repairs of Dunia Fantasi.

Construction in progress for reclamation project as of December 31, 2020 and 2019, amounted to Rp489,822,847,935 and Rp489,638,257,934, respectively. On February 24, 2020, the Governor of DKI Jakarta officially announced the permit to expand the development of an area of 155 hectares.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

hektare. Izin tersebut dalam bentuk Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 237 tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Hektare Dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ± 120 Hektar (Catatan 41.c).

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan melakukan reklasifikasi atas aset tetap dalam penyelesaian yang sudah selesai ke dalam aset real estat sebesar Rp25.508.846.508 (Catatan 15) dan aset tak berwujud sebesar Rp2.669.403.400 (Catatan 19).

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Hasil Penjualan Aset Tetap	279,241,364	437,903,178	Selling Price of Fixed Assets Carrying Amount
Nilai Tercatat	--	(140,870,741)	
Keuntungan (Kerugian)			Gain (Loss) on Sale of
Penjualan Aset Tetap - Bersih	<u>279,241,364</u>	<u>297,032,437</u>	Fixed Asset - Net

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp5.175.657.787.481 dan Rp4.978.918.230.579.

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

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

The permit is in the form of the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 237 year 2020 concerning the Permit to Implement the Expansion of the Fantasy World Recreation Area of ± 35 Hectares And the East Ancol Dream Park Recreation Area of ± 120 Hectares (Notes 41.c)

As of Decemeber 31, 2019, The Company reclassified construction in progress which had been completed to real estate assets amounting to Rp25,508,846,508 (Note 15) and intangible assets amounting to Rp2,669,403,400 (Note 19).

The calculation of gain on sale of fixed assets in the profit or loss are as follows:

As of December 31, 2020 and 2019, all investment property and fixed assets except land are insured to PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, third parties, against the risk of earthquake, fire, theft and other mark risks with sum insured as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp5,175,657,787,481 and Rp4,978,918,230,579, respectively.

Management believes that the total sum insured is adequate to cover any possible losses on the asset insured.

Based on the review of fixed assets at the end of the year, management believes that there are no events or changes in circumstances which may indicated impairment in value of fixed assets as of December 31, 2020.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

18. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

18. Right of Use Assets and Lease Liabilities

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama aset hak-guna dan liabilitas sewa:

The reconciliation of right-of-use assets and lease liabilities by major classifications was as follows:

		2020				
		Dampak Penerapan Awal PSAK 73/ Initial Implementation Application of PSAK 73				
1 Januari/ January 1 2020	31 Desember/ December 31 2020	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	31 Desember/ December 31 2020		
Biaya						Acquisition
Perolehan						Cost
Tanah	--	103,855,836,451	--	--	103,855,836,451	Land
Bangunan	--	1,307,229,791	--	--	1,307,229,791	Buildings
Jumlah	--	105,163,066,242	--	--	105,163,066,242	Total
Akumulasi						Accumulated
Penyusutan						Depreciation
Tanah	--	--	6,923,722,430	--	6,923,722,430	Buildings
Bangunan	--	--	435,743,264	--	435,743,264	Vehicles
Jumlah	--	--	7,359,465,694	--	7,359,465,694	Total
Nilai Tercatat	--				97,803,600,548	Carrying Amount

Beban amortisasi dialokasi sebagai berikut:

Amortization expense were allocated to the following:

	2020	
Beban Langsung (Catatan 32)	6,923,722,430	Direct Cost (Note 32)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 34)	435,743,264	General and Administrative Expense (Note 34)
Jumlah	7,359,465,694	Total

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

Some leases of warehouses and offices contain extension options exercisable by the Company before at the end of the non-cancellable contract period. The extension options held are exercisable only by the Company. The Company assesses at the lease commencement whether it is reasonably certain to exercise the extension options. The Company reassesses this assessment if there is a significant event or significant change in circumstances within its control.

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

The following summarizes the component of lease liabilities

	2020	
Liabilitas Sewa		Lease liabilities
Jangka Pendek	9,068,499,600	Current
Jangka Panjang	94,611,435,549	Non-Current
Jumlah	103,679,935,149	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Berikut ini ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa:

The following summarizes the component of changes in the liabilities arising from leases:

	<u>2020</u>	
Saldo Awal, 1 Januari 2020	105,163,066,242	Beginning Balance, as of January 1, 2020
Arus Kas	(1,538,261,363)	Cash Flow
Perubahan Nonkas		Non-Cash Changes
Penambahan Bunga	<u>55,130,270</u>	Additions of Interest
Saldo Akhir	<u>103,679,935,149</u>	Ending Balance

19. Aset Lain-lain

19. Other Assets

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Aset Takberwujud			<i>Intangible Assets</i>
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi	36,270,283,061	36,253,383,061	<i>Computer Software and Licenses</i>
Hak atas Tanah	<u>13,066,850,118</u>	<u>13,066,850,118</u>	<i>Land Right</i>
Sub Jumlah	49,337,133,179	49,320,233,179	<i>Subtotal</i>
Dikurangi: Akumulasi Amortisasi	<u>(38,236,070,369)</u>	<u>(34,838,712,392)</u>	<i>Less: Accumulated Amortization</i>
Sub Jumlah	11,101,062,810	14,481,520,787	<i>Sub Total</i>
Lain-lain	<u>8,810,292,871</u>	<u>4,379,682,387</u>	<i>Others</i>
Jumlah	<u>19,911,355,681</u>	<u>18,861,203,174</u>	<i>Total</i>

a. Perangkat lunak komputer dan lisensi diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 1-5 (satu sampai lima) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp3.397.357.977 dan Rp2.974.697.829 dibukukan sebagai beban amortisasi pada beban pokok pendapatan dan beban langsung (Catatan 32).

a. Computer software and licenses are amortized over the life of the device, which is 5 (five) and 1-5 (one until five) years. Total amortization expense for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp3,397,357,977 and Rp2,974,697,829, respectively, are recorded as amortization expense under cost of goods sold and direct cost (Note 32).

Pada tahun 2019, Perusahaan mereklasifikasi aset tetap dalam penyelesaian ke aset lain-lain yaitu berupa lisensi sebesar Rp2.669.403.400 (Catatan 17).

In 2019, the Company reclassified from construction in progress to other asset such as license amounted to Rp2,669,403,400 (Note 17).

b. Pada tahun 1994, PT SBI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditanggungkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB.

b. In 1994, PT SBI obtained Right to manage of Bidadari Island in Kepulauan Seribu with area of 38,220 sqm from local government of DKI Jakarta (Pemda DKI), as stated in Management Right and Development Letter (SIPPT) No. 3280/1.711.5 dated October 12, 1994 for 20 (twenty) years. In 2003, the SIPPT was elevated into Building Use Right (HGB) and Use Right as stated in Building Use Right (HGB) No. 255 dated July 31, 2003 and Use Right No. 19 dated September 25, 2003. All expenses related to the legal processing of the land rights were deferred and amortized over the useful life of the Building Use Right/HGB.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Aset tak berwujud – hak atas tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp19.982.215, dibukukan pada beban umum dan administrasi (Catatan 35).

The intangible assets – land rights also represent legal processing cost of the land rights of the Company's land. The amortization expense for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp19,982,215, respectively, are recorded in general and administrative expenses (Note 35).

20. Utang Usaha

20. Accounts Payable

	2020	2019
Pihak Berelasi/ Related Parties (Catatan/ Note 39)	768,278,864	764,258,864
Pihak Ketiga/ Third Parties		
PT Bumi Daya Plaza	6,723,053,786	8,083,304,302
PT Tidar Utara Utama Teknik	5,612,445,736	4,564,935,904
PT Media Prima Solutions	3,826,598,428	3,837,310,607
PT Mitra Garda Perkasa	3,783,447,817	6,239,902,446
PT Citra Mutia Mandiri	1,252,498,780	1,031,688,406
PT Trimitra Putra Mandiri	1,035,730,218	--
Koperasi Karyawan PT Pembangunan Jaya Ancol	874,245,311	2,783,226,310
PT Bigbird Pusaka	81,600,000	1,441,950,000
PT Fortune Indonesia Tbk	--	765,448,800
PT Permata Indo Sejahtera	--	30,939,011
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar/ Others (each below Rp1 billion))	9,752,099,899	28,596,001,745
Sub Jumlah/ Subtotal	32,941,719,976	57,374,707,531
Jumlah/ Total	33,709,998,840	58,138,966,395

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

Detail aging of accounts payable (days) are as follows:

	2020	2019	
Belum Jatuh Tempo	3,337,795,258	30,780,433,424	Not Yet Due
Sudah Jatuh Tempo			Past Due
1 - 30 hari	167,302,062	3,229,011,281	1 - 30 days
31 - 60 hari	1,698,993,542	1,138,771,877	31 - 60 days
61 - 90 hari	942,896,843	2,036,381,570	61 - 90 days
> 90 hari	27,563,011,135	20,954,368,243	> 90 days
Jumlah	33,709,998,840	58,138,966,395	Total

21. Utang Lain-lain

21. Other Payables

	2020	2019
Pihak Berelasi/ Related Parties (Catatan/ Note 39)	918,318,672	107,700,158
Pihak Ketiga/ Third Parties		
CV Istana Timur Teknik	7,922,087,205	--
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	5,029,073,603	5,029,073,603
PT Kencana Wisesa Tehnindo	4,803,739,144	3,872,325,977
PT Deka Buana Swastamas	4,383,609,428	--
CV Fifa Jaya Abadi	4,092,166,874	--
PT Karya Prima Sima	3,556,217,283	--
PT Conbloc Internusa	3,227,606,100	--
PT Tangguh	3,171,826,219	--
PT Pratama Bumi Sentosa	3,156,807,765	--
PT Aries Trigonda Pratama	3,114,423,289	--
CV Bogowonto Putra	3,075,181,988	1,023,178,915
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3 miliar/ Others (each below Rp3 billion))	53,462,955,926	49,064,862,433
Sub Jumlah/ Subtotal	98,995,694,824	58,989,440,928
Jumlah/ Total	99,914,013,496	59,097,141,086

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

22. Beban Akrual dan Provisi

22. Accrued Expenses and Provision

	2020	2019	
Pajak Bumi dan Bangunan	66,702,391,228	--	Property Tax
Operasional	48,122,631,636	63,005,814,784	Operational
Bonus dan Tantiem	39,748,824,559	39,748,824,560	Bonus and Tantiem
Pemeliharaan	8,686,583,301	13,206,846,957	Maintenance
Bunga	6,614,582,970	12,052,083,339	Interest
Gaji	861,950,914	1,552,620,758	Salaries
Lain-lain	91,705,423,834	13,928,856,426	Others
Jumlah Beban Akrual	262,442,388,442	143,495,046,824	Total Accrual Expenses
Provisi	82,329,790,000	--	Provision
Jumlah	344,772,178,442	143,495,046,824	Total

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

Accrued operating expenses represent liability to third parties and related parties related to operational activities of the Company and PT TIJA which consist of marketing, advertising, repairing, renting, maintaining activities and utilities expenses.

Akrual bonus dan tantiem untuk karyawan, direksi dan komisaris merupakan cadangan bonus dan tantiem yang dibentuk berdasarkan laba bersih tahun 2019 yang belum dibayarkan.

Accrued bonus, and tantiem for employees, directors, and commissioners, represent bonus and tantiem reserve made based on net profit in 2019 has not paid.

Di antara beban akrual lain-lain tahun 2020 dan 2019 masing-masing terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 42.a).

Included in balance of accrued expenses in 2020 and 2019 amounted to Rp1,078,639,289, respectively, a provision for losses over a land case which was made based on the Supreme Court judgment (Note 42.a).

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

On December 31, 2020, the Company recognized provision fee related to the Company's performance obligation for providing of public facilities and social facilities in the Northland Apartment area.

23. Utang Bank

23. Bank Loans

	2020	2019	
PT Bank DKI			PT Bank DKI
Jangka Pendek	600,000,000,000	--	Short Term
Jangka Panjang	--	300,000,000,000	Long Term
Jumlah	600,000,000,000	300,000,000,000	Total

PT Bank DKI

Berdasarkan akta perjanjian No. 36 dan 37 tanggal 13 September 2019 tentang Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka dan Pengakuan Hutang, yang dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H, Mkn, 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.

PT Bank DKI

Based on Notary Deed No. 36 and 37 dated September 13, 2019 regarding Working Capital Credit Agreement for Fixed Term Loans and Recognition of Debt, which was made before Notary Ashoya Ratam, S.H., Mkn, the Company obtained the extension of Working Capital Loan with a limit Rp300,000,000,000 with period of 24 months from the maturity of the credit facility or until September 20, 2021. The loan bears interest rate of 7.75% per annum.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan akta perjanjian No. 39 tanggal 20 Mei 2020, Perusahaan memperoleh tambahan limit fasilitas kredit modal kerja menjadi sebesar Rp600.000.000.000 dengan jangka waktu sampai dengan 20 September 2021. Perusahaan wajib menyerahkan dana untuk pencadangan kewajiban pembayaran bunga yang akan timbul sejak Juni 2020 sampai dengan Desember 2020 pada rekening *escrow* di PT Bank DKI minimal sebesar Rp28.000.000.000.

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 prioritas dalam hal penempatan dana di Bank DKI;
6. Memiliki izin-izin 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 didalamnya 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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Based on Notary Deed No. 39 dated May 20, 2020, the Company obtained additional working capital credit facility limit of Rp600,000,000,000 with a period until September 20, 2021. The company is required to submit funds for the provision of any future interest payment obligations. from June 2020 to December 2020 in an *escrow* account at PT Bank DKI a minimum of Rp28,000,000,000.

Banks do not require specific guarantees on this loan facility (*clean basis*).

The *affirmative covenants* required are as follows:

1. Using the credit facility according to the purpose of using the credit.
2. Submitting the annual audited financial statements were audited by Certified Public Accountant no later than 180 days after the reporting period;
3. Submitting the *in-house* financial reports every quarter no later than 60 days after the end of reporting.
4. The Company maintain its *Debt Equity Ratio* (DER) maximum 2.5 times and *EBITDA to Interest* minimum 1 time;
5. The Company is willing to make Bank DKI as a priority in terms of placement of funds in Bank DKI;
6. Have the required permits to conduct business as it should and is obliged to extend or renew permits in the case had expired and submit a copy of the extension to Bank DKI.
7. The company informed the Bank DKI on things below:
 - a. Making changes to the articles of association of companies including the change of shareholders, directors, commissioners, capitalization and nominal value of shares.
 - b. Obtained a credit facility or loan from other bank or institution, but still have to pay attention to the provision ratio provided by Bank DKI.

Negative covenants required are the Company should notify in writing without waiting for the prior written consent of Bank DKI if:

1. Pay the shareholder's loan;
2. Tying as a guarantor of debt to another party.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan memenuhi seluruh persyaratan pinjaman bank.

On December 31, 2020 and 2019, the Company complies with its covenant of its bank loan.

24. Utang Obligasi

24. Bonds Payable

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019	--	269,000,000,000	Sustainable Bond II Jaya Ancol Phase I Year 2019
Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018	350,000,000,000	350,000,000,000	Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase II Year 2018
Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016	50,000,000,000	50,000,000,000	Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase I Year 2016
Biaya Emisi Obligasi	(1,806,253,410)	(4,377,475,960)	Bond Issuance Cost
Akumulasi Amortisasi	1,295,191,885	2,282,798,277	Accumulated Amortization
Jumlah	399,488,938,475	666,905,322,317	Total
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(399,488,938,475)	(267,770,094,534)	Less: Current Maturities
Bagian Jangka Panjang	--	399,135,227,783	Long - Term Portion

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019.

Jaya Ancol Sustainable Bonds II Phase I Year 2019

On June 20, 2019, the Company has received an effective statement from Chairman of the Indonesian Financial Services Authority (OJK) for the issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds II Phase I Year 2019.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 2 Juli 2019, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I tahun 2019 adalah sebesar Rp269.000.000.000 dengan suku bunga 7,85% akan jatuh tempo tanggal 12 Juli 2020. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Total funds received by the Company on July 2, 2019, from the first issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds II Phase I Year 2019 was Rp269,000,000,000 with annual interest rate of 7.85%, will mature on July 12, 2020. Based on the agreement with PT Bank Permata Tbk as Trustee and the Company's prospectus for bonds payable.

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

The bonds were offered at 100% of the principal amount. Bond interest is paid quarterly.

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 mendapatkan peringkat idA+ (Single A Plus) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut mengindikasikan kemampuan obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah kuat. Walaupun demikian, kemampuan obligor mungkin akan terpengaruh oleh perubahan buruk keadaan dan kondisi ekonomi, dibandingkan dengan efek utang yang peringkatnya lebih tinggi.

Jaya Ancol Sustainable Bonds II Phase I Year 2019 is rated "A+" (Single A Plus) for the issuance of bonds by PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). The rating indicates the obligor's ability to meet long-term financial commitments on the bonds, compared to other obligors in Indonesia is strong. However, the obligor's capacity may be affected by adverse changes in economic situations and conditions, compared to the debt effect which is ranked higher.

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

The Company is also required to maintain certain financial ratios during the bonds payable period as follows:

- Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1
- Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi

- Ratio of Total Debt to Total Equity is not more than 2:1.
- Ratio of Earning Before Income Tax and Depreciation and Amortization to Interest

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang
dari 2,5:1

Pada tanggal jatuh tempo, Perusahaan telah
melakukan pembayaran obligasi sebesar
Rp269.000.000.000.

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

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

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

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal
18 Mei 2018, dari hasil penerbitan Obligasi
Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018
adalah sebesar Rp700.000.000.000. Sesuai
perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali
Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.
Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah
pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan.

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

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Expenses is not less than 1:1.

On maturity date, The company has paid the bonds
amounting to Rp269,000,000,000.

**Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year
2018**

On May 18, 2018, the Company has received an
effective statement form Chairman of the Indonesian
Financial Services Authority (OJK) for the issuance of
Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018
as follows:

- a. A Series amounting to Rp350,000,000,000 with
annual interest rate of 6.30%, will mature on May
23, 2019.
- b. B Series amounting to Rp350,000,000,000 with
annual interest rate of 7.60%, will mature on may
18, 2021.

Total funds received by the Company on may 18,
2018, from the issuance of Jaya Ancol Sustainable
Bonds I Phase II Year 2018 was Rp700,000,000,000.
Based on agreement with PT Bank Permata Tbk as
Trustee and the Company's prospectus for bonds
payable.
The bonds were offered at 100% of the principal
amount. Bond interest is paid quarterly.

Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018 is
rated "AA-" (Double A Minus) for the issuance of
bonds by PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO).
The rating has a slight difference from the highest
rating given and the obligor's ability to meet long-term
financial commitments on the bonds, compared to
other obligors in Indonesia is strong.

The Company is also required to maintain certain
financial ratios during the bonds payable period as
follows:

- a. Ratio of Total Debt to Total Equity is not more than
2:1
- b. Ratio of Earning Before Income Tax and
Depreciation and Amortization to Interest
Expenses is not less than 2.5:1

Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I Year 2016

On September 20, 2016, the Company has received
an effective statement form Chairman of the
Indonesian Financial Services Authority (OJK) for the
issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I
Year 2016 as follows:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

- a. A Series amounting to Rp250,000,000,000 with annual interest rate of 8.1%, was due on September 29, 2019.
- b. B Series amounting to Rp50,000,000,000 with annual interest rate of 8.2%, will mature on September 29, 2021.

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

Total funds received by the Company on September 29, 2016, from the issuance of Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I Year 2016 was Rp300,000,000,000. Based on agreement with PT Bank Permata Tbk as Trustee and the Company's prospectus for bonds payable.

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

The bonds were offered at 100% of the principal amount. Bond interest is paid quarterly.

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

Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase I Year 2016 is rated "AA-" (Double A Minus) for the issuance of bonds by PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). The rating has a slight difference from the highest rating given and the obligor's ability to meet long-term financial commitments on the bonds, compared to other obligors in Indonesia is strong.

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

The Company is also required to maintain certain financial ratios during the bonds payable period as follows:

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

- a. Ratio of Total Debt to Total Equity is not more than 2:1
- b. Ratio of Earning Before Income Tax and Depreciation and Amortization to Interest Expenses is not less than 2.5:1.

25. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

25. Unearned Revenues and Customer Advances

	2020	2019	
Pendapatan Diterima di Muka			<i>Unearned Revenues</i>
Sewa	260,228,215,531	258,316,110,387	<i>Rent</i>
Proyek Ancol Beach City	163,449,767,382	172,916,587,378	<i>Ancol Beach City Project</i>
Uang Titipan	17,028,268,966	17,347,149,216	<i>Customer Deposits</i>
Sponsor	10,745,511,671	17,573,977,121	<i>Sponsor</i>
Lain-lain	6,858,111,261	11,970,567,752	<i>Others</i>
Sub Jumlah	<u>458,309,874,811</u>	<u>478,124,391,854</u>	<i>Subtotal</i>
Uang Muka Pelanggan			<i>Customer Advance from</i>
Penjualan Tanah dan Bangunan	432,838,910	566,199,152	<i>Sale of Land and Building</i>
Jumlah	458,742,713,721	478,690,591,006	<i>Total</i>
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(67,320,147,357)	(78,173,457,764)	<i>Less : Current Portion</i>
Bagian Jangka Panjang	<u>391,422,566,364</u>	<u>400,517,133,242</u>	<i>Long - Term Portion</i>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Unearned rental revenues mainly represent land lease for the gas pipe development to the PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) and pipe gas distribution to the PT Pertamina Gas (PT Pertagas) (Note 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 (Catatan 41.b).

Unearned revenue of Ancol Beach City Project based on The minutes of Hand over Transfer Music Stadium Building No. 021/DIRPJA/XII/2012 dated December 20, 2012 and July 31, 2013, the Company agreed to transfer the building to be operated by PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) for 25 (twenty five) years (Note 41.b).

26. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya

26. Guarantee and Other Customer Deposits

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Jaminan Penyewa	6,696,012,380	8,106,054,114	<i>Tenant Deposits</i>
Jaminan Pengunjung	30,719,975	781,666,602	<i>Visitor Deposits</i>
Jumlah	<u>6,726,732,355</u>	<u>8,887,720,716</u>	Total

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

Guarantee Deposits received represents money paid by the tenants of PT TIJA as deposit on their businesses in Ancol area.

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

Visitor Deposits mainly consist of unrealized cash deposits from visitors of Putri Duyung Cottage.

27. Liabilitas Imbalan Kerja

27. Employee Benefits Liability

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

Group recorded employee benefits in accordance with the Group's rules and applicable regulations. The number of employees entitled to the employee benefits that are 667 and 667 employees in December 31, 2020 and 2019, respectively. Liabilities for employee benefits consist of post-employment benefit obligations in accordance labor law and other employee benefits liabilities in the form of benefits leave (long leaves) and long service award.

Program Imbalan Pasti

Pada bulan Februari 2020 dan Oktober 2019 Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana masing-masing sebesar Rp12.133.424.276 dan Rp12.133.424.276 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan Bank Negara Indonesia (DPLK BNI) program pensiun untuk kompensasi pesangon pegawai.

Defined Benefit Plan

On February 2020 and October 2019 the Company and PT TIJA placed amounted to Rp12,133,424,276 and Rp12,133,424,276 respectively, in the Pension Fund of Bank Negara Indonesia (DPLK BNI) for pension compensation plan.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

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

Other Long-Term Benefit

Other long-term benefit consists of:

- Long Service Award benefit, in the form of loyalty ringmade of 10 (ten) grams of gold. This benefit will be given to the employees who have completed 10 (ten) years of services continuously; and
- Grand Leaves (Long Leaves) benefit is a long leaves allowance amounted to 1 (one) monthly salary given to employees who have completed every 5 (five) multiple years of services.

Total liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Total employee benefit liabilities at December 31, 2020 and 2019 were as follows:

2020					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	124,764,385,087	3,480,918,722	1,196,945,778	129,442,249,587	Present Value of Defined Benefit Obligation
Nilai Wajar Aset Program	(6,531,920,446)	--	--	(6,531,920,446)	Fair Value of Plan Assets
Liabilitas Imbalan Kerja	118,232,464,641	3,480,918,722	1,196,945,778	122,910,329,141	Employment Benefits Expense
2019					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	131,281,787,894	2,731,484,906	714,244,735	134,727,517,535	Present Value of Defined Benefit Obligation
Nilai Wajar Aset Program	(7,084,078,185)	--	--	(7,084,078,185)	Fair Value of Plan Assets
Liabilitas Imbalan Kerja	124,197,709,709	2,731,484,906	714,244,735	127,643,439,350	Employment Benefits Expense

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

Movements of net employment benefit liabilities in the statement of financial position is as follows:

2020					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Saldo Awal	124,197,709,709	2,731,484,906	714,244,735	127,643,439,350	Beginning Balance
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	(3,000,000,000)	--	--	(3,000,000,000)	Employer's Contributions During Year
Pembayaran Manfaat	(492,961,558)	(370,133,849)	--	(863,095,407)	Payment for the Year
Kelebihan Pembayaran Manfaat	(8,367,223)	--	--	(8,367,223)	Overpayment
Beban Tahun Berjalan (Catatan 34)	18,101,261,577	1,119,567,665	482,701,043	19,703,530,285	Expense Current Year (Note 34)
Penghasilan Komprehensif lain	(20,565,177,864)	--	--	(20,565,177,864)	Other Comprehensive Income
Saldo Akhir	118,232,464,641	3,480,918,722	1,196,945,778	122,910,329,141	Ending Balance

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2019					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Saldo Awal	109,030,256,448	2,709,191,641	716,853,804	112,456,301,893	<i>Beginning Balance</i>
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	(12,133,424,276)	--	--	(12,133,424,276)	<i>Employer's Contributions During Year</i>
Pembayaran Manfaat	(321,572,837)	(1,156,396,962)	(230,175,001)	(1,708,144,800)	<i>Payment for the Year</i>
Kelebihan Pembayaran Manfaat	(4,350,984)	--	--	(4,350,984)	<i>Overpayment</i>
Beban Tahun Berjalan (Catatan 34)	16,480,908,683	1,178,690,227	227,565,932	17,887,164,842	<i>Expense Current Year (Note 34)</i>
Penghasilan Komprehensif lain	11,145,892,675	--	--	11,145,892,675	<i>Other Comprehensive Income</i>
Saldo Akhir	124,197,709,709	2,731,484,906	714,244,735	127,643,439,350	Ending Balance

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah *Movements of present value of defined benefit liabilities are as follows:*

2020					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Saldo Awal	131,281,787,894	2,731,484,906	714,244,735	134,727,517,535	<i>Beginning Balance</i>
Pembayaran Manfaat	(492,961,558)	(370,133,849)	--	(863,095,407)	<i>Payment for the Year</i>
Beban Jasa Kini	8,206,798,168	1,338,169,203	177,319,747	9,722,287,118	<i>Current Service Cost</i>
Beban Bunga	6,420,774,796	124,617,894	23,927,840	6,569,320,530	<i>Interest Expense</i>
Pembayaran Imbalan dari Aset Program	(4,034,658,866)	--	--	(4,034,658,866)	<i>Benefit Payment on Plan Assets</i>
Efek Penyelesaian pada Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	3,579,388,689	69,416,089	31,559,241	3,680,364,019	<i>Adjustment of Past Service</i>
Penyesuaian Jasa Lalu	404,384,000	(412,635,521)	249,894,215	241,642,694	<i>Other Comprehensive</i>
Penghasilan Komprehensif lain	(20,601,128,036)	--	--	(20,601,128,036)	<i>Income</i>
Saldo Akhir	124,764,385,087	3,480,918,722	1,196,945,778	129,442,249,587	Ending Balance

2019					
Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Saldo Awal	117,039,123,811	2,709,191,641	716,853,803	120,465,169,255	<i>Beginning Balance</i>
Pembayaran Manfaat	(321,572,836)	(1,156,396,962)	(230,175,000)	(1,708,144,798)	<i>Payment for the Year</i>
Beban Jasa Kini	7,714,569,661	979,839,610	168,138,957	8,862,548,228	<i>Current Service Cost</i>
Beban Bunga	9,299,343,322	198,850,617	59,426,975	9,557,620,914	<i>Interest Expense</i>
Pembayaran Imbalan dari Aset Program	(11,529,158,086)	--	--	(11,529,158,086)	<i>Benefit Payment on Plan Assets</i>
Biaya Jasa Lalu	119,642,368	--	--	119,642,368	<i>Past Service Cost</i>
Penyesuaian Jasa Lalu	42,639,068	--	--	42,639,068	<i>Adjustment of Past Service</i>
Penghasilan Komprehensif lain	8,917,200,586	--	--	8,917,200,586	<i>Other Comprehensive Income</i>
Saldo Akhir	131,281,787,894	2,731,484,906	714,244,735	134,727,517,535	Ending Balance

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Mutasi nilai wajar aset program adalah sebagai berikut:

Movements in the fair value of plan assets are as follows:

2020					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerjal Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Wajar Aset Program - Awal Tahun	7,084,078,185	--	--	7,084,078,185	Fair Value of Plan Assets - Beginning of Year
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	3,000,000,000	--	--	3,000,000,000	Employer's Contributions During Year
Imbal Hasil Aset Program	(35,950,172)	--	--	(35,950,172)	Return on Plan Assets
Pendapatan Bunga - Aset Program	518,451,299	--	--	518,451,299	Interest Income - Plan Assets
Pembayaran Manfaat	(4,034,658,866)	--	--	(4,034,658,866)	Benefits Payment
Nilai Wajar Aset Program - Akhir Tahun	6,531,920,446	--	--	6,531,920,446	Fair Value of Plan Assets - End of Year
2019					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerjal Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Wajar Aset Program - Awal Tahun	8,008,867,364	--	--	8,008,867,364	Fair Value of Plan Assets - Beginning of Year
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	12,133,424,276	--	--	12,133,424,276	Employer's Contributions During Year
Imbal Hasil Aset Program	(2,228,692,088)	--	--	(2,228,692,088)	Return on Plan Assets
Pendapatan Bunga - Aset Program	699,636,720	--	--	699,636,720	Interest Income - Plan Assets
Pembayaran Manfaat	(11,529,158,087)	--	--	(11,529,158,087)	Benefits Payment
Nilai Wajar Aset Program - Akhir Tahun	7,084,078,185	--	--	7,084,078,185	Fair Value of Plan Assets - End of Year

Rincian beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

Details of employment benefits expense recognized in the profit or loss are as follows:

2020					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerjal Long Service Award	Jumlah/ Total	
Beban Jasa Kini	8,206,798,168	1,338,169,203	177,319,747	9,722,287,118	Current Service Cost
Beban Bunga	10,000,163,485	194,033,983	55,487,081	10,249,684,549	Interest Expense
Pendapatan Bunga - Aset Program	(518,451,299)	--	--	(518,451,299)	Interest Income - Plan Assets
Kelebihan Pembayaran	8,367,223	--	--	8,367,223	Past Service Cost
Penyesuaian Jasa Lalu	404,384,000	(412,635,521)	249,894,215	241,642,694	Adjustment of Past Service
Pengkakuan Kerugian aktuaria untuk imbalan lainnya	--	--	--	--	Losses on Actuarial for Other Benefits
Beban Imbalan Kerja	18,101,261,577	1,119,567,665	482,701,043	19,703,530,285	Employment Benefits Expense
2019					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerjal Long Service Award	Jumlah/ Total	
Beban Jasa Kini	7,714,569,661	979,839,610	168,138,957	8,862,548,228	Current Service Cost
Beban Bunga	9,299,343,322	198,850,617	59,426,975	9,557,620,914	Interest Expense
Pendapatan Bunga - Aset Program	(699,636,719)	--	--	(699,636,719)	Interest Income - Plan Assets
Kelebihan Pembayaran	4,350,983	--	--	4,350,983	Overpayment
Penyesuaian Jasa Lalu	162,281,436	--	--	162,281,436	Expense Current Adjustment of Past Service
Pengkakuan Kerugian aktuaria untuk imbalan lainnya	--	--	--	--	Losses on Actuarial for Other Benefits
Beban Imbalan Kerja	16,480,908,683	1,178,690,227	227,565,932	17,887,164,842	Employment Benefits Expense

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pengukuran kembali dari liabilitas (aset) yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Remeasurement of liabilities (assets) recognized in other comprehensive income are as follows:

		2020				
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerjal Long Service Award	Jumlah/ Total		
(Keuntungan) Kerugian Kewajiban - Perubahan Asumsi keuangan	(20,601,128,036)	--	--	(20,601,128,036)	(Gains) Losses Liabilities - Changes in Financial Assumptions	
Kerugian Kewajiban - Penyesuaian Jasa Lalu	--	--	--	--	Losses Liabilities - Adjustment of Past Service	
Imbal Hasil Aset Program	(20,601,128,036)	--	--	(20,601,128,036)	Other Comprehensive Income Return on Plan Assets	
Kerugian Komprehensif Lain	35,950,172	--	--	35,950,172		
Pajak Penghasilan Terkait	(20,565,177,864)	--	--	(20,565,177,864)	Other Comprehensive Loss Related Income Tax	
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	(17,450,112,709)	--	--	(17,450,112,709)	Total Other Comprehensive Income after Tax	
2019						
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerjal Long Service Award	Jumlah/ Total		
(Keuntungan) Kerugian Kewajiban - Perubahan Asumsi keuangan	9,713,816,121	--	--	9,713,816,121	(Gains) Losses Liabilities - Changes in Financial Assumptions	
Kerugian Kewajiban - Penyesuaian Jasa Lalu	(796,615,536)	--	--	(796,615,536)	Losses Liabilities - Adjustment of Past Service	
Imbal Hasil Aset Program	8,917,200,585	--	--	8,917,200,585	Other Comprehensive Income Return on Plan Assets	
Kerugian Komprehensif Lain	2,228,692,090	--	--	2,228,692,090		
Pajak Penghasilan Terkait	11,145,892,675	--	--	11,145,892,675	Other Comprehensive Loss Related Income Tax	
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	(1,627,149,287)	--	--	(1,627,149,287)	Total Other Comprehensive Income after Tax	

Mutasi Penghasilan Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

Movements of Other Comprehensive Income are as follows:

		2020				
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerjal Long Service Award	Jumlah/ Total		
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Tahun	70,805,562,507	--	--	70,805,562,507	Other Comprehensive Income - Beginning of Year	
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	(20,565,177,864)	--	--	(20,565,177,864)	Other Comprehensive Income - Current Year	
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun	50,240,384,643	--	--	50,240,384,643	Other Comprehensive Income - End of Year	
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	(3,929,890,411)	--	--	(3,929,890,411)	Accumulated of Related Income Tax	
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun Setelah Pajak	46,310,494,232	--	--	46,310,494,232	Other Comprehensive Income - End of Year after Tax	

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019			Other Comprehensive	
	Program Imbalan Pasti/ <i>Defined Benefit Plan</i>	Cuti Panjang/ <i>Long Leave</i>	Penghargaan Masa Kerja/ <i>Long Service Award</i>		Jumlah/ <i>Total</i>
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Tahun	59,659,669,832	--	--	59,659,669,832	Other Comprehensive Income - Beginning of Year
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	11,145,892,675	--	--	11,145,892,675	Other Comprehensive Income - Current Year
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun	70,805,562,507	--	--	70,805,562,507	Loss - End of Year
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	(7,044,955,566)	--	--	(7,044,955,566)	Accumulated of Related Income Tax
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun Setelah Pajak	63,760,606,941	--	--	63,760,606,941	Other Comprehensive Income - End of Year after Tax

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2020 dan 2019 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 18 Maret 2021 dan 16 Maret 2020 menggunakan asumsi sebagai berikut:

Balance of employment benefits liability and other remuneration as of December 31, 2020 and 2019 are based on actuarial calculations by PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, an independent actuary, each in its report dated March 18, 2021 and March 16, 2020 using the following assumptions:

2020		
Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia IV Tahun 2019/ <i>Based on Table of Indonesian Mortality IV Year 2019</i>	<i>Mortality Rate</i>
Umur Pensiun Normal	55 Tahun/ <i>Years</i>	<i>Normal Pension Age</i>
Tingkat Cacat	10% per tahun/ <i>per annum</i>	<i>Disability Rate</i>
Kenaikan Gaji	7% per tahun/ <i>per annum</i>	<i>Salary Increment</i>
Tingkat Diskonto	6.55% (2019: 7.70%)	<i>Discount Rate</i>
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 Tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 55 tahun/ <i>1% on age 20 years and declining linearly until age 55 years</i>	<i>Future Pension Increment Rate</i>
2019		
Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia III Tahun 2011/ <i>Based on Table of Indonesian Mortality III Year 2011</i>	<i>Mortality Rate</i>
Umur Pensiun Normal	55 Tahun/ <i>Years</i>	<i>Normal Pension Age</i>
Tingkat Cacat	10% per tahun/ <i>per annum</i>	<i>Disability Rate</i>
Kenaikan Gaji	8% per tahun/ <i>per annum</i>	<i>Salary Increment</i>
Tingkat Diskonto	7.70% (2018: 8.20%)	<i>Discount Rate</i>
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 Tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 55 tahun/ <i>1% on age 20 years and declining linearly until age 55 years</i>	<i>Future Pension Increment Rate</i>

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

Defined benefit liability program provides the Group's exposure to the actuarial risk as the risk of interest rate risk and the risk of salary.

Risiko Investasi

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

Investment Risk

The present value of the defined benefit health care plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a plan deficit.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

Analisis Sensitivitas:

Interest Rate Risk

The present value of the defined benefit obligation is calculated using a discount rate determined by reference to the yield definite results of high-quality corporate bonds. Lower interest rates would increase the liability bond program.

Salary Risk

The present value of the defined benefit obligation is calculated by reference to the salary of the future program participants. Thus, the salary increase program participants will increase the liabilities of the program.

Significant actuarial assumptions to determine the defined benefit obligation is a discount rate and expected salary increases. Sensitivity analysis below is determined based on the respective changes in the assumptions which may occur at the end of the reporting period, with all other assumptions constant.

Sensitivity Analysis:

	2020		2019		
	Entitas Induk/ Parent	Entitas Anak/ Subsidiaries	Entitas Induk/ Parent	Entitas Anak/ Subsidiaries	
Analisis Sensitivitas					Sensitivity Analysis
Nilai Kini Kewajiban					Present Value of Defined
Imbalan Pasti					Benefit Obligations
Akhir Periode					End of Period
Tingkat Diskonto + 1%	69,267,096,000	45,002,743,000	73,658,578,732	46,787,020,705	Rate + 1%
Tingkat Diskonto - 1%	79,296,865,000	55,600,263,000	85,224,558,889	58,463,970,596	Rate - 1%
Tingkat Kenaikan Gaji + 1%	78,568,692,000	55,288,121,000	85,191,321,561	58,623,517,555	Salary Increase + 1%
Tingkat Kenaikan Gaji - 1%	69,822,406,000	45,196,449,000	73,583,853,212	46,551,018,834	Salary Increase - 1%

28. Modal Saham

28. Capital Stock

Nama Pemegang Saham	2020 dan/ and 2019			Name of Shareholders
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-in Capital	
	Rp	%	Rp	
Pemerintah DKI Jakarta				Government of DKI Jakarta
Saham Seri A	1	0.0000001%	500	Serie A Share
Saham Seri C	1,151,999,998	71.9999999%	287,999,999,500	Serie C Share
Sub Jumlah	1,151,999,999	72.0000000%	288,000,000,000	Sub Total
PT Pembangunan Jaya				PT Pembangunan Jaya
Saham Seri B	1	0.0000001%	500	Serie B Share
Saham Seri C	288,099,998	18.0099999%	72,024,999,500	Serie C Share
Sub Jumlah	288,099,999	18.0100000%	72,025,000,000	Sub Total
Masyarakat - (masing-masing di bawah 5%, Saham Seri C)	159,900,000	9.9900000%	39,975,000,000	Public - (each below 5%, Serie C Shares)
Jumlah	1,599,999,998	100.0000000%	400,000,000,000	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

The Company issued series A, B, and C shares as described below:

- Series A Share**
This represents share that gives special right to the Government of DKI to appoint maximum of 2 directors and 4 commissioners (including 1 president commissioner). The appointment is to be made at the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS).
- Series B Share**
This represents share that gives special right to PT Pembangunan Jaya to appoint president director and maximum of 2 directors and 1 commissioner. The appointment is to be made at the AGMS.
- Series C Share**
This represents share that has the same rights as series A and B shares, except for the special rights held by series A and B shares as explained above.

29. Tambahan Modal Disetor

29. Additional Paid in Capital

	2020	2019	
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penawaran Umum Tahun 2004:			Issuance of 80.000.000 Shares through the Initial Public Offering in 2004:
Agio Saham	42,000,000,000	42,000,000,000	Share Premium
Biaya Emisi Saham	(5,290,767,000)	(5,290,767,000)	Shares Issuance Cost
Tambahan Modal Disetor dari Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (Catatan 8)	3,695,200,000	3,695,200,000	Additional Paid in Capital of Differences between Assets and Liabilities of Tax Amnesty (Note 8)
Jumlah	40,404,433,000	40,404,433,000	Total

30. Kepentingan Nonpengendali

30. Non-Controlling Interest

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

This account represents non-controlling interest in net assets and net income of Subsidiaries as follows:

	2020					
Kepemilikan/ Ownership	Nilai Tercatat Awal Tahun/ Beginning Balance	Bagian Laba (Rugi) Komprensif Tahun Berjalan/ Equity in Comprehensive Income (Loss) for the Year	Pengurangan Modal Tahun Berjalan/ Deduction Current Year Capital	Pembayaran Dividen/ Dividend Payment	Penerapan PSAK 71 pada Laba Ditahan/ Adoption of PSAK 71 Affected in Retained Earnings	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ Ending Balance
%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	3.10%	969,515,300	(315,541,096)	--	(21,243,565)	632,730,639
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	12,590,800,025	(152,587,742)	--	(114,860,548)	12,323,351,735
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	8,359,753,292	(528,044,304)	--	--	7,831,708,988
Jumlah/Total		21,920,068,617	(996,173,142)	--	(136,104,113)	20,787,791,362

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019					
	Kepemilikan/ Ownership	Nilai Tercatat Awal Tahun/ Beginning Balance	Bagian Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ Equity in Comprehensive Income (Loss) for the Year	Pengurangan Modal Tahun Berjalan/ Deduction Current Year Capital	Pembayaran Dividen/ Dividend Payment	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ Ending Balance
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	3.10%	1,038,485,159	(68,969,859)	--	--	969,515,300
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	12,866,536,665	(275,736,640)	--	--	12,590,800,025
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	119,063,572,117	2,930,618,351	(94,244,000,000)	(19,390,437,176)	8,359,753,292
Jumlah/Total		132,968,593,941	2,585,911,852	(94,244,000,000)	(19,390,437,176)	21,920,068,617

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

The deduction of capital in 2019 of PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) represents the portion of paid-in capital from noncontrolling interests of PT JAPT amounting to Rp94,244,000,000 (Note 1.c).

Berdasarkan Akta No. 9 tanggal 2 April 2019 oleh 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 yang telah di bayarkan pada tanggal 10 April 2019.

Based on Deed No. 9 dated 2 April 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding the statement of the shareholders decision of PT Jaya Ancol Pratama Tol to approve the distribution of dividends for the fiscal year 2018 for PT Jaya Konstruksi Pratama Toll amounted to Rp19,390,437,176 which have been paid on April 10, 2019.

31. Pendapatan Usaha

31. Revenues

	2020	2019	
Pendapatan Real Estat			Real Estate Revenues
Tanah dan Bangunan	6,393,145,107	10,321,079,333	Land and Building
Pendapatan Tiket			Ticket Revenues
Wahana Wisata	169,449,811,593	644,248,529,282	Amusements Park
Pintu Gerbang	70,352,714,519	332,027,226,961	Gate
Sub Jumlah	239,802,526,112	976,275,756,243	Sub Total
Pendapatan Hotel dan Restoran			Hotel and Restaurant Revenues
Restoran	24,016,489,884	74,859,846,363	Restaurant
Kamar	11,627,703,260	27,765,001,546	Room
Sub Jumlah	35,644,193,144	102,624,847,909	Sub Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
Pendapatan Usaha Lainnya			Other Revenues
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	50,483,940,080	120,410,433,982	<i>Building, Outlet, and Land Rental</i>
Barang Dagangan	9,324,076,910	47,069,460,847	<i>Merchandise</i>
Sponsor	35,217,860,676	42,773,329,876	<i>Sponsorship</i>
Pengelolaan Perumahan	25,992,179,360	30,403,735,914	<i>Real Estate Management</i>
Logistik Acara	1,608,066,041	11,927,946,270	<i>Event Logistics</i>
Uang Sandar dan Iuran	7,868,422,860	8,198,658,035	<i>Port Fees</i>
Loker dan Permainan	1,405,701,281	4,773,057,407	<i>Locker and Games</i>
Pertunjukan Keliling	--	2,743,566,363	<i>Travelling Shows</i>
Bagi Hasil	455,681,096	1,405,163,691	<i>Profit Sharing</i>
Lain-lain	944,898,180	1,536,626,822	<i>Others</i>
Sub Jumlah	<u>133,300,826,484</u>	<u>271,241,979,207</u>	<i>Sub Total</i>
Jumlah	<u>415,140,690,847</u>	<u>1,360,463,662,692</u>	Total
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Potongan Penjualan	(961,023,338)	(1,865,436,339)	<i>Sales Discount</i>
Bersih	<u>414,179,667,509</u>	<u>1,358,598,226,353</u>	Net

32. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

32. Cost of Revenues and Direct Costs

	2020	2019	
Beban Pokok Pendapatan			Cost of Revenues
Barang Dagangan	19,039,697,720	45,862,516,766	<i>Merchandise</i>
Tanah dan Bangunan	4,643,571,462	6,536,414,331	<i>Land and Building</i>
Sub Jumlah	<u>23,683,269,182</u>	<u>52,398,931,097</u>	<i>Sub Total</i>
Beban Langsung			Direct Costs
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 16, 17, 18, dan 19)	89,883,391,151	68,235,780,606	<i>Depreciation and Amortization (Notes 16, 17, 18 and 19)</i>
Gaji dan Upah	69,530,178,397	96,890,827,321	<i>Salaries and Wages</i>
Sub Kontrak Tenaga Kerja	59,135,170,345	114,918,857,150	<i>Subcontract Employees</i>
Telepon, Listrik, dan Air	34,471,452,693	65,461,294,342	<i>Telephone, Electricity, and Water</i>
Pemeliharaan	33,626,423,137	67,512,159,223	<i>Maintenance</i>
Pajak Hiburan	23,974,717,298	97,571,135,811	<i>Entertainment Tax</i>
Alat Kerja dan Operasi	9,808,576,784	20,177,299,817	<i>Work Supplies and Operation</i>
Penyelenggaraan Pertunjukan	5,872,581,122	37,411,007,858	<i>Show Management</i>
Sewa Lahan	4,412,306,890	15,662,726,740	<i>Land Rental</i>
Kantor Unit	2,844,996,756	6,049,651,710	<i>Office Unit</i>
Perjalanan dan Survey	2,506,504,160	4,258,719,717	<i>Travel and Survey</i>
Logistik dan Acara	983,194,131	3,513,007,242	<i>Event Logistics</i>
Makanan dan Minuman	878,520,570	2,218,542,456	<i>Foods and Beverages</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	2,558,868,580	4,943,142,661	<i>Others (each below Rp1 billion)</i>
Sub Jumlah	<u>340,486,882,014</u>	<u>604,824,152,654</u>	<i>Sub Total</i>
Jumlah	<u>364,170,151,196</u>	<u>657,223,083,751</u>	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

33. Penghasilan Lainnya

33. Other Income

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	9,466,360,000	9,466,359,996	<i>Amortization of Unearned Revenue of Ancol Beach City</i>
Pemulihan Piutang Usaha	177,716,602	3,465,981,856	<i>Recovery of Accounts Receivable</i>
Penggantian Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh <i>Tenant</i>	185,200,864	1,426,782,111	<i>Reimbursement of Building and Land Tax by Tenant</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	4,772,574,826	2,721,406,740	<i>Others (each below Rp500 million)</i>
Jumlah	<u>14,601,852,292</u>	<u>17,080,530,703</u>	Total

34. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

34. Selling and General and Administrative Expenses

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Beban Penjualan			Selling Expenses
Promosi dan Penjualan	11,917,656,142	45,348,796,643	<i>Promotions and Sales</i>
Beban Umum dan Administrasi			General and Administrative Expenses
Gaji dan Upah	80,828,704,358	104,899,200,895	<i>Salaries and Wages</i>
Pajak Bumi dan Bangunan	67,415,082,309	60,377,354,124	<i>Land and Building Tax</i>
Imbalan Kerja (Catatan 27)	19,703,530,285	17,887,164,842	<i>Employee Benefit (Note 27)</i>
Humas dan Jamuan Tamu	6,797,806,634	9,704,272,603	<i>Entertainment</i>
Pemeliharaan	6,332,677,092	8,476,727,818	<i>Maintenance</i>
Jasa Profesional	6,122,318,026	14,992,140,353	<i>Professional Fees</i>
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 16, 17, 18, dan 19)	6,384,759,868	4,382,521,217	<i>Depreciation and Amortization (Notes 16, 17, 18, and 19)</i>
Asuransi	5,186,557,522	4,702,107,441	<i>Insurance</i>
Kantor	2,540,034,296	2,812,385,429	<i>Office</i>
Pendidikan dan Pelatihan	2,343,651,098	9,779,104,059	<i>Education and Training</i>
Telepon, Listrik dan Air	1,647,261,448	2,016,278,408	<i>Telephone, Electricity and Water</i>
Transportasi dan Perjalanan Dinas	796,233,633	3,812,271,905	<i>Transportation and Travel</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	617,563,245	4,926,723,857	<i>Others (each below Rp1 billion)</i>
Sub Jumlah	206,716,179,814	248,768,252,951	<i>Sub Total</i>
Jumlah	<u>218,633,835,956</u>	<u>294,117,049,594</u>	Total

35. Beban Lain-lain

35. Other Expenses

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Biaya Provisi	82,329,790,000	--	<i>Provision Expense</i>
Biaya Penyesuaian Aset Real Estat	36,595,673,370	--	<i>Adjustment Cost of Real Estate Assets</i>
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	9,216,256,498	5,599,841,885	<i>Allowance for Impairment Losses of Receivables</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	7,769,476,782	2,660,978,112	<i>Others (each below Rp1 billion)</i>
Jumlah	<u>135,911,196,650</u>	<u>8,260,819,997</u>	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

36. Beban Keuangan

36. Financial Charges

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Bunga Obligasi	41,844,820,650	65,633,250,006	Bonds Interest
Bunga Bank	33,549,795,559	10,999,604,739	Bank Interest
Bunga Liabilitas Sewa	7,821,976,216	--	Lease Liability Interest
Amortisasi Biaya Emisi	1,852,575,533	3,011,178,242	Amortization of Issuance Costs
Jumlah	<u>85,069,167,958</u>	<u>79,644,032,987</u>	Total

37. Laba per Saham Dasar

37. Basic Earnings per Share

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

Data used for calculation of basic earnings per share are as follows:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Laba (Rugi) Tahun Berjalan yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(392,838,321,076)	228,670,274,638	Profit (Loss) for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.ab)	1,599,999,998	1,599,999,998	Weighted Average Number of Common Shares Outstanding (Note 2.ab)
Laba per Saham Dasar	(246)	144	Earnings per Share

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

The Company does not have the effect with dilutive potential ordinary shares, accordingly there is no impact on the calculation of diluted earnings per shares.

38. Dividen dan Cadangan Umum

38. Dividend and General Reserves

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

Based on the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on August 24, 2020 as stated in Deed No. 87 dated 24 August 2020 by Notary Aulia Taufani, S.H., the shareholders agreed not to distribute dividends for the 2019 financial year and set a general reserve of Rp2,304,244,440. The use of retained earnings as of December 31, 2020 is Rp40,915,675,371.

Dalam RUPST tanggal 20 Juni 2019 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 22 tanggal 20 Juni 2019 oleh 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 pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp38.611.470.931.

Based on the AGMS dated June 20, 2019 as stated in Notarial Deed No. 22 dated June 20, 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., shareholders approved a distribution of dividends for the fiscal year 2018 amounted to Rp84,799,999,894 represent 37.96% of net profit for the year 2018 or equal to Rp53 per share, which have been paid in 2019 and an appropriation to general reserve amounted to Rp2,233,851,834. Balance of appropriated retained earnings as of December 31, 2019 amounted to Rp38,611,470,931.

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

The payment schedule and procedures for payment of dividends were given to the management in accordance with the prevailing laws and regulation.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

**39. Nature of Transactions and Relationship with
Related Parties**

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Relationship with Related Parties

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Transaksi/ Types of Transaction
Pemerintah Daerah DKI Jakarta (Pemda DKI) PT Bank DKI (Bank DKI)	Pemegang Saham/ <i>Shareholders</i> Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, Pemda DKI</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i> Penyimpanan Uang dan Pinjaman Bank/Money Deposit and Bank Loan
PT Jaya Bowling Indonesia	Investasi Jangka Panjang/ <i>Long-Term Investment</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i>
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i> Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i> Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i>
PT Jakarta Akses Tol Priok PT Jaya Kuliner Lestari PT Jaya Teknik Indonesia	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i> Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i> Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i> Kontribusi Ekuitas/ <i>Equity Contribution</i> Membeli Jasa Instalasi Peralatan/ <i>Purchase of Equipment Installation Services</i>
PT Jaya Gas Indonesia	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, Pemda DKI</i>	Pengadaan Bahan Bakar Elipiji untuk Putri Duyung Ancol/ <i>Procurement of Fuel for Putri Duyung Ancol</i>
PT Arkonin	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Penagihan Jasa Konstruksi/ <i>Billing of Construction Services</i>
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Membeli Jasa Instalasi dan Jasa Konstruksi/ <i>Purchase of Installation Services and Construction</i>
KSO Pembangunan Jaya Property	Kerjasama Ventura Bersama Perusahaan dengan PT Jaya Real Property/ <i>Joint Venture Cooperation between the Company and PT Jaya Real Property</i>	Komitmen Kerja sama untuk Proyek Property/ <i>Commitment of Cooperating for Property Project</i>
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Membeli Barang Jadi dan Membeli Jasa Instalasi/ <i>Purchase finished goods and obtain installation services</i>
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan/ <i>The Company Activities Controller</i>	Tantiem dan Bonus/ <i>Tantiem and Bonus</i>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Balances and transactions with Related Parties are as follows:

	2020 Rp	2019 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban/ Percentage to Total Assets, Liabilities, Revenue and Expenses	
			2020 %	2019 %
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalent (Catatan/ Note 3)				
Bank/ Cash in Bank				
PT Bank DKI	8,993,673,205	57,390,081,630	0.00	0.01
Deposito Berjangka/ Time Deposits				
PT Bank DKI	286,800,000,000	169,000,000,000	0.07	0.04
Jumlah/ Total	295,793,673,205	226,390,081,630	0.07	0.06
Piutang Usaha/ Accounts Receivable (Catatan/ Note 4)				
PT Bank DKI	450,189,919	96,193,181	0.00	0.00
PT Jaya Kuliner Lestari	112,241,640	329,615,165	0.00	0.00
Sub Jumlah/ Sub Total	562,431,559	425,808,346	0.00	0.00
Utang Bank/ Bank Loan Jangka Pendek/ Short Term (Catatan/ Note 23.a)				
PT Bank DKI	600,000,000,000	--	0.26	--
Jangka Panjang/ Long Term (Catatan/ Note 23.b)				
PT Bank DKI	--	300,000,000,000	--	0.15
Jumlah/ Total	600,000,000,000	300,000,000,000	0.26	0.15
Utang Usaha/ Accounts Payable (Catatan/ Note 20)				
PT Arkonin	764,000,000	764,000,000	0.00	0.00
PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator	4,020,000	--	0.00	--
PT Jaya Teknik Indonesia	258,864	258,864	0.00	0.00
Jumlah/ Total	768,278,864	764,258,864	0.00	0.00
Utang Lain-lain/ Others Payable (Catatan/ Note 21)				
PT Jaya Beton Indonesia	838,068,514	80,250,158	0.00	0.00
PT Jaya Teknik Indonesia	80,250,158	--	0.00	--
PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator	--	27,450,000	--	0.00
Jumlah/ Total	918,318,672	107,700,158	0.00	0.00
Pendapatan/ Revenue (Catatan/ Note 31)				
PT Bank DKI	672,158,938	555,503,256	0.00	0.00

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris Perusahaan pada tahun 2020 dan 2019, masing-masing sebesar Rp2.427.039.867 dan Rp4.045.060.857.

Transactions with related parties are primarily related to procurement or provision of services of subcontractors/suppliers. Procurement is organized by the Company by conducting tender with participants from third parties and related parties already listed in the Company's list of partners. Procurement mechanism are performed in accordance with the procurement standards set by the Company.

Total of short-term remuneration received by Board of Commissioners of the Company in 2020 and 2019 are amounted to Rp2,427,039,867 and Rp4,045,060,857, respectively.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi Perusahaan pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp10.207.850.667 dan Rp19.605.014.643.

Total of short-term remuneration received by Directors of the Company in 2020 and 2019 are amounted to Rp10,207,850,667 and Rp19,605,014,643, respectively.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

All transactions with related parties have been disclosed in this note.

40. Segmen Operasi

40. Operating Segment

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

For management reporting purposes, operating segment is currently divided according to business activities: tourism, real estate, and trading and services. The segments are used as basis for the information of operating segment.

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

The business segment consists of:

Pariwisata	Mengelola kawasan wisata, pertunjukan keliling dan penginapan wisata/ Managing of tourist area, travel show and lodging.	Tourism
Real Estat	Pembangunan, penjualan dan penyewaan properti/ Development, sale and rental of property.	Real Estate
Perdagangan dan Jasa	Penjualan barang dagangan, jasa sarana transportasi laut dan pengelolaan restoran dan air bersih/ Souvenirs trading, marine transportation services and restaurant management and water supply.	Trading and Services

Berikut ini adalah informasi berdasarkan segmen operasi:

Segment information based on operating segments are presented below:

	2020				Jumlah/ Total	
	Pariwisata/ Tourism	Real Estat/ Real Estate	Perdagangan dan Jasa/ Trading and Services	Eliminasi/ Elimination		
	(Rp Juta/ Million)	(Rp Juta/ Million)	(Rp Juta/ Million)	(Rp Juta/ Million)	(Rp Juta/ Million)	
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	268,208	66,512	100,645	(21,186)	414,180	Revenue from External Customers
Hasil						Result
Hasil Segmen	(22,397)	20,215	48,768	20,872	67,457	Segment Result
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(17,447)	Unallocated Direct Cost
Laba Bruto					50,010	Gross Profit
Penghasilan Bunga					14,487	Interest Income
Penghasilan Lainnya					14,602	Other Income
Beban Umum dan Administrasi					(206,716)	General and Administrative Expenses
Beban Penjualan					(11,918)	Selling Expense
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					279	Gain on Disposal of Fixed Asset - Net
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(1,013)	Gain Foreign Exchange Difference - Net
Beban Lain-lain					(135,911)	Other Expenses
Jumlah Beban Usaha					(326,190)	Total Operating Expenses
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					(276,180)	Income before Tax and Financial Charges

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

		2019				
	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	Real Estat/ <i>Real Estate</i>	Perdagangan dan Jasa/ <i>Trading and Services</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
	(Rp Juta/ <i>Million</i>)	(Rp Juta/ <i>Million</i>)	(Rp Juta/ <i>Million</i>)	(Rp Juta/ <i>Million</i>)	(Rp Juta/ <i>Million</i>)	
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					297	Gain on Disposal of Fixed Asset - Net
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(776)	Gain Foreign Exchange Difference - Net
Beban Lain-lain					(8,261)	Other Expenses
Jumlah Beban Usaha					(262,673)	Total Operating Expenses
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					438,702	Income before Tax and Financial Charges
Beban Pajak Final					(13,335)	Final Tax Expense
Beban Keuangan					(79,644)	Financial Charges
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama					5,216	Equity in Net Income from Investment on Joint Venture
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi					7,457	Equity in Net Income from Associates
Laba Sebelum Pajak					358,396	Profit before Tax
Beban Pajak Penghasilan					(125,361)	Income Tax Expense
Laba Tahun Berjalan					233,035	Profit for The Year
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					(9,548)	Other Comprehensive Losses After Taxes
Total Laba Komprehensif Tahun Berjalan					223,487	Total Comprehensive Income for the Year
Kepentingan Non Pengendali					2,610	Non-controlling Interests
Aset						Assets
Aset Segmen	1,521,984	1,144,775	229,010	(1,909,321)	986,448	Segment Assets
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3,109,467	Unallocated Assets
Total Aset					4,095,915	Total Assets
Liabilitas						Liabilities
Liabilitas Segmen	158,991	433,476	76,353	(108,646)	560,174	Segment Liabilities
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1,385,059	Unallocated Liabilities
Total Liabilitas					1,945,233	Total Liabilities
Pengeluaran Modal					508,416	Capital Expenditures
Penyusutan dan Amortisasi					142,948	Depreciation and Amortization
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					17,791	Non-cash Expenses Other than Unallocated Depreciation and Amortization

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

The Group operations are located in one area in Ancol, North Jakarta, thus the geographical segment disclosure is not relevant.

41. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya

41. Agreements and Other Significant Information

a. Berdasarkan Ketetapan Walikotaamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m² dengan

a. Based on the decision letter of the North Jakarta Mayor, as Head of Land Provision (P2T) Development Implementation for the Public Zone of North Jakarta No. 02/PPT/JU/111/95 dated March 16, 1995, the land owned by the Company included in HPL No.1 with total area of 143,574 sqm will be used for toll road and has replacement value of Rp92,841,556,850.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

nilai ganti rugi sebesar Rp92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Keputusan Walikotaamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:

1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No.T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
 - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
 - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

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

- b. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengalihkan serta mengelola hak atas sarana *music stadium* di area Perusahaan seluas 39.000 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan pengelolaan kepada Perusahaan. PBCS memiliki hak opsi untuk

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The difference in value between the Mayor's decision and the value to be received by the Company amounted to Rp16,581,734,350 has not been recorded by the Company as income, because the management believes that:

1. *In formal jurisdiction, the balance due could not be recognized as the Company's accounts receivable since the valuation of the compensation was made only by Committee on Land Acquisition for public use Tol Pluit – Cilincing Road (Harbour Road) North Jakarta. No further agreement was made regarding the compensation that involves the Company as a legal entity. Thus, there is no ground for the Company to recognize the compensation balance due as its accounts receivable or income;*
2. *Ditjen Binamarga with its letter No.T.10.100.06.06/729 dated September 22, 1999, addressed to the Governor of DKI Jakarta has proposed to settle the remaining amount due without any compensation based on the following:*
 - *The financial condition of the Country and Limited National Budget (APBN) which tends to be limited, and*
 - *The public facilities built on the Company's land provide significant benefits to the Company's development project.*

Based on the Company's letter No. 048/DIR-PJA/II/2002 dated February 5, 2002 to the Ministry of Housing and Land Development, the Company has requested for the payment of the compensation due. As of the report date, the arrangement is still in progress.

- b. *On August 10, 2004, the Company entered into a cooperation agreement with PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) to build, transfer and operate the rights of a music stadium in the Company's land that covers 39,000 sqm. PBCS has the right to operate the project for 25 years. Upon the expiration of the agreement, PBCS will return the operating to the Company. PBCS has the option to extend the operating rights up to a maximum of 25 years by written consent. Under*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun atas persetujuan tertulis Perusahaan. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari sewa jangka panjang dan 6% dari sewa jangka pendek yang merupakan bagian dari pendapatan bruto setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) Bank Pemerintah terkemuka.

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

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- Apabila harga pasar sewa rata-rata tidak terpenuhi maka berlaku pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250.000.000 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 addendum

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

the cooperation agreement, the Company has the right to receive 5% of long-term rent and 6% of short-term rent of annually gross revenue portion. If PBCS delay the transfer of the revenue sharing then it is subject to the late charge in which the amount is based on the average interest rate of 1 (one) year time deposit from 3 (three) prominent Government Banks.

On April 26, 2007, through Notarial Deed No. 208 of Sutjipto S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company has given approval to PBCS to replace the cooperation with PT Wahana Agung Indonesia (WAI), as PBCS's affiliated company, which is valid since the signing date of replacement agreement.

The agreed revenue sharing based on the agreement are as follows:

- *Revenue generated from third party long-term rent amounted to 5% (five percent) of gross revenue;*
- *Revenue generated from third party short-term rent amounted to 6% (six percent) of gross revenue, and*
- *If the average of rental market price is not achieved then apply to pay the minimum payment to the Company amounted to Rp3,250,000,000 on the first year of operation and for the next year with the minimum increase of 5% (five percent) per year based on the first year payment received.*

In relation to the slowing down of the physical development that delays the overall operation of the project, the Company being in good faith, WAI and PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) agreed to make a Transfer Agreement on the Cooperation Development, Transfer and Operations of Music Stadium from WAI to WAIP as stated in agreement dated August 28, 2009. Then the project will be conducted by WAIP and will be completed on November 30, 2010 for north side and June 30, 2011 for south side project. On August 29, 2011, an addendum I (first) was made on the north side related to the completion of the project which was originally dated November 30, 2010 to August 29, 2011 and from June 30, 2011 to December 29, 2011 to the south side. On December 18, 2012 the addendum II (Second) is made to the completion of the project from August 29, 2011 to the north side and December 28, 2011 to the south side,

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

to December 20, 2012 for partial project transfer and July 31, 2013 for overall project redirection.

Subsequently, the Company conducted a handover report partially Transfer and Operation of Music Building Stadium through the Minutes of Events (BA) No. 021/DIRPJA/XII /2012 - 001/BA/DIR-WAIP/XII/2012 and No. 020/DIR-PJA/XII/2012 - No. 002/BA/ DIRWAIP/XII/2012 dated December 20, 2012 and overall Transfer and Operation of Building Music Stadium respectively through Minutes of Events (BA) No. 003/DIR-PJA/VII/2013 - No. 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 and No. 004/DIR-PJA/VII/2013 - 004/BA/DIR-WAIP/VII/2013 dated July 31, 2013, hereby the Company agreed and agreed to submit the building to be operated by WAIP for 25 years.

c. Continuation of Jakarta Northern Coast reclamation project, which located in Ancol vicinity, undergone an adjustment with the replanning of the spatial organization of the Jakarta Northern Coast reclamation area which was controlled through the Governor of DKI Jakarta Regulation No. 121 Year 2012 concerning about the Spatial Organization of the North Coast of Jakarta Reclamation Area and other related laws and regulations, so that adjustments were made to reclamation permits previously issued and held by the Company. New reclamation permits held by the Company after adjustments as referred to above are as follows:

- Reclamation principle permit of Island I with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No.1275/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 202.5 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 994/-1/794.2 dated September 7, 2015.
- Reclamation principle permit of Island J with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No.1276/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 316 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 995/-1.794.2 dated September 7, 2015.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Izin Prinsip Reklamasi Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 540/-1.794.2 tanggal 10 Juni 2014. Bahwa kemudian terhadap izin prinsip Pulau K tersebut telah terbit Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan pada tanggal 17 November 2015.
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau L dengan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha.

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- *Reclamation principle permit of Island K with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No.1295/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 32 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 540/-1.794.2 dated June 10, 2014. Which thereafter towards the principle permit of Island K, it has been issued the Decision of the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 2485 Year 2015 on the granting of Permit for the Implementation of Island K Reclamation to the Company on November 17, 2015.*
- *Reclamation principle permit of Island L with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 1296/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 481 hectares.*

On September 26, 2018, the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta officially announced the termination of the North Coast Jakarta reclamation project, which was followed by the revocation of previously issued reclamation permits, including reclamation permits held by the Company as referred to above. With regard to the dismissal decision, the Company received the following revocation of revocation of reclamation permits of the Company:

1. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 1041/-1.794.2 dated September 6, 2018 Regarding Revocation:*
 - a. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1276/-1.794.2 (Island J);*
 - b. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1296/-1.794.2 (Island L);*
 - c. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1275/-1.794.2 (Island I).*
2. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 1410 year 2018 Regarding Revocation Governor Decision No.2485 Year 2015 regarding permit for the Implementation of Island K Reclamation to the Company.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

That the Company then conducted intensive coordination with the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta and Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) of the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Government to discuss the future work plans of the Company. The work plan was then submitted by the Company to the Governor of Special Capital Territory of Jakarta through Letter No.011/DIR-PJA/EXT/XI/2018 dated November 27, 2018 about the plan to develop the Dunia Fantasi icon by expanding the Dunia Fantasi recreation area through the construction of an Ocean Fantasy rides integrated with existing World Fantasy rides and plans to expand the recreational area of the Impian Park area in the Ancol East area. Through the same letter, towards that work planning, the Company then submitted a request to the Governor of Special Capital Territory of Jakarta to issue principle permits for the expansion of the Dunia Fantasi recreation area of ± 35 Ha and the Taman Impian Recreation Area in the East Ancol area of ± 120 Ha.

That based on the Company's letter regarding the submission of work plans and principle permit applications for area expansion referred to above, discussions have been carried out by the Government of Special Capital Territory of Jakarta and in principle agree to the ± 35 Ha Expansion of the Dunia Fantasi Recreation Area (Dufan) and East Taman Impian Ancol Recreation Area with an area of ± 120 Ha with provisions that must be fulfilled by the Company in its implementation and carried out in accordance with the applicable legal provisions.

That based on the approval in principle for the expansion of the Dunia Fantasi recreation area (DUFAN) covering an area of ± 35 hectares and the Ancol Timur Dream Park recreation area covering an area of ± 120 hectares based on the letter of the Governor of DKI Jakarta dated May 24, 2019 No. 462/-1.711.511 and based on Company letter No. 010/DIR-PJA/EXT/II/2020 dated February 13, 2020 regarding the Application for Issuance of Area Expansion Permits, on February 24 2020 the Governor of DKI Jakarta Decree NO. 237/2020 was issued regarding Permit to Implement the Expansion of the Fantasy World Recreation Area (DUFAN) covering an area of ± 35 Ha and the East Ancol Dreamland Recreation Area covering an area of ± 120 hectares, which in essence grants the Company an implementation permit for the expansion of the Fantasy World Recreation Area (DUFAN) covering an area of ± 35 hectares and

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan sebelum pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

the Ancol Timur Dream Park Recreation Area covering an area of \pm 120 hectares to the Company with conditions that must be fulfilled by the Company prior to its implementation and carried out in accordance with the provisions of the applicable laws.

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

d. The following are significant parties related to the rent and sponsorship agreement:

Entitas/ Entity	Pihak/ Party	Periode Kontrak/ Contract Period	Deskripsi/ Description	Nilai Kontrak/ Contract Value	Pendapatan/ Revenue 2020
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan/ Land Lease	84,675,176,300	3,079,097,320
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan/ Land Lease	79,660,273,000	2,896,237,200
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan/ Land Lease	79,660,273,000	2,896,237,200
TIJA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama dan Sponsorship/ Collaboration between Joint Brands	73,261,200,000	13,037,750,000
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan/ Land Lease	44,356,950,000	1,612,980,000
TIJA	PT Sinar Sosro	2018 - 2021	Kerjasama Promosi dan Penjualan Promotion and Sales Cooperation	38,450,000,000	9,650,000,000
PJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan/ Land Lease	24,500,000,000	1,225,000,000
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan/ Land Lease	22,681,494,000	1,718,295,000
TIJA	PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk	2017 - 2020	Kerjasama Promosi dan Penjualan Promotion and Sales Cooperation	15,675,000,000	4,375,000,000
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan/ Land Lease	7,331,148,000	333,234,000
TIJA	PT Unilever Indonesia Tbk	2019 - 2022	Kerjasama Promosi dan Penjualan Promotion and Sales Cooperation	15,979,339,715	2,998,960,580
PJA	PT Excelcomindo Pratama	2005 - 2025	Penyewaan Lahan/ Land Lease	1,926,639,000	89,715,600
TIJA	PT Solusi Transportasi Indonesia	2019 - 2020	Kerjasama Promosi dan Jasa Pelayanan	3,000,000,000	1,874,999,998

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

e. The following are significant parties related to rent based on profit sharing agreement:

Entitas/ Entity	Pihak/ Party	Periode Kontrak/ Contract Period	Presentase Bagi Hasil/ Percentage of Profit Sharing	Pendapatan/ Revenue 2020
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2014 - 2024	5.50% - 6%	3,915,552,188
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2020 - 2025	15%	2,761,251,942
TIJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	1,207,671,482
TIJA	CV Nusa Prima Pangan	2016 - 2020	10%	733,895,256
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	533,916,886
TIJA	PT Restoran Rumah Kayu	2014 - 2020	10% - 11%	520,053,469
TIJA	PT Karsa Surya Indonesia	2003 - 2028	10%	486,128,301
TIJA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	422,760,153
TIJA	PT Prima Usaha Era M.	2019 - 2021	8%	204,134,600
TIJA	Simpang Raya	2020 - 2021	10% - 11%	200,496,628
TIJA	PT Trimitra Citra Selera	2018 - 2021	10%	86,058,474

42. Perkara Hukum

42. Litigations

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

a. On July 2000, there was a claim on the land owned by the Company which is located in the Ancol's employee housing in North Tugu, Koja, North Jakarta by the Orphanage Foundation of Nurul Hidayah Al-Bahar represented by H. Bahar, who claimed that the Foundation is the legitimate owner of the disputed land based on Letter of Appointment and Transfer of Right

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

berdasarkan surat pernyataan kerja sama penunjukan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas perbuatan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkan kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada Kejaksaan Negeri.

Pada tanggal 8 Oktober 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara yang diketuai Ny. Martini Madja, S.H., mengeluarkan putusan No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT. yang amarnya berbunyi antara lain:

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

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas + 71.360 m², dan
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerja sama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas + 8.000 m² (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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

formerly EV No. 8178 under the name of Khouw Tjoan Hay. The Company upon such action, has take legal actions that is reported to police. This case was transferred to the General Attorney.

On October 8, 2001, the Court Council of the District Court of North Jakarta lead by Ny. Martini Madja, S.H., issued decision No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT declaring the following:

- The defendant H. Muhammad Bakar a.k.a H. Bahar has not been proven guilty of a crime that filed againts him;
- Released of the accused from all charges;
- Recovery of the rights of the accused in the capabilities, status and dignity, and
- Determine that evidence in the form of land with the Building Use Right certificate No. 112/1984, returned to the owner as evidence.

The Company filed a civil case against H. Muhammad Bakar a.k.a H. Bahar as Accused I and Mrs. Tjie Sioe Lim as Accused II. The Court Council of the District Court of North Jakarta in their decision No. 73/Pdt/G/2002/PN.Jkt.Ut dated August 26, 2002 declared the following:

- Granting a part of the lawsuit filed by the plaintiff (the Company), and
- Announce that the plaintiff is the only legitimate owner of ± 71,360 sqm of land with Building Use Right No. 112/1984, and
- State that the cooperation act of accused I and II to declare himself as the owner of the Company's land with Building Use Right No. 112/Tugu-1984 covering of approximately 8,000 sqm (Note 15), is illegal and against the law which can cause financial loss to the plaintiff.

On July 10, 2003, the Judges of the High Court of DKI Jakarta lead by Abdul Kadir Mapong, S.H., released decision letter No. 114/PDT/2003/PT.DKI dismissing the lawsuit filed by the Company.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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., MH 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 provisi 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 "Afwezieg". 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).

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The Company appealed on the above decision to the Supreme Court with the register No. 705K/Pdt/2004. Based on the copy of decision No. 705K/Pdt/2004 dated June 27, 2007, the Supreme Court lead by Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H., MH decided to dismiss the Company's appeal.

Based on the Supreme Court decision, on December 3, 2007 the Company has filed Memory Review (PK) to the Supreme Court. On May 19, 2010 the Supreme Court has issued a decision to reject the proposed PK of the Company. The management established a provision amounted to Rp1,078,639,289.

Management believes that the allowance for litigations are adequate to cover possible losses.

- b. *In 1997, Didi Darmawan a.k.a Tjoa Tjoan Yuh declared himself as the heirs of Toa Kim Goan, the owner of land located in Pasir Putih area, Ancol (formerly Sunter) that is now under authority of the Company, and claimed ownership of the said property. Based on that claim, the Company proposed to the District Court of North Jakarta to declare the owner of the land as absentia or "Afwezieg". The proposal was approved by the Court in decision letter No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut dated August 25, 1999.*

In relation to the decision of the Court, the land's heirs has filed an appeal. On March 11, 2002, the Supreme Court lead by H. Suwardi Martowiriono, S.H., issued decision No. 1308 K/Pdt/2000 declaring the following:

1. *refuse the intervention request proposed by Tjoa Tjoan Yuh;*
2. *granting to the Company's proposal;*
3. *declare the absence of Tjoa Kim Goan; and*
4. *ordered Balai Harta Peninggalan Jakarta to settle the inheritance of Tjoa Kim Goan and protect his rights.*

Furthermore, the Company becomes defendant I in the lawsuit No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut with Kiki Basuki Tirtawidjaja (Accused).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 m²; dan
4. menyatakan putusan MA No. 1308 K/Pdt/2000 tanggal 11 Maret 2002, jo. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum.

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

Atas putusan tersebut Perusahaan mengajukan kasasi ke MA. Dalam salinan putusan No. 1569K/Pdt/2005 tanggal 16 April 2007, MA yang diketuai oleh Artidjo Alkostar, S.H., LL.M., 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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On July 14, 2004, the District Court of North Jakarta issued decision No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut, with its statements presented below:

1. granting the accused objection;
2. declaring the accused as the legal heirs of the late Mr Sinjo Gunawan Tirtawidjaya (formerly Tjoa Kim Goan);
3. declaring the accused as the legal owners of the disputed 12,240 sqm of land; and
4. declaring that the Supreme Court of Indonesia Decision No. 1308 K/Pdt/2000 dated March 11, 2002 and jo. The Jakarta State Court's Decision No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut dated August 25, 1999 have no legal power.

On February 7, 2005, the Court Council of DKI Jakarta, lead by H. Ben Suhanda Syah S.H., declared decision No. 561/PDT/2004/PT.DKI emphasizing decision No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut issued by The District Court of North Jakarta.

The Company filed an appeal on the above decision to the Supreme Court. Based on copy of decision No. 1569K/Pdt/2005 dated April 16, 2007, the Supreme Court lead by Artidjo Alkostar, S.H., LL.M., decided to dismiss the Company's appeal.

- c. In 1992, the Company and PT Laras Tropika Nusantara (henceforth on April 21, 2005 changed its name to PT Sea World Indonesia ("PT SWI")) signed the deed number 81 dated September 21, 1992 of cooperation agreement Build, Operate, Transfer ("BOT")) Rights "Undersea World Indonesia," is located in the area of Taman Impian Jaya Ancol for a period of cooperation for 20 (twenty) years and ended in 2014. By the end of the period of cooperation, there are differences between the Company and PT SWI regarding the extension of the management options Rights "Undersea World Indonesia" by PT SWI as stipulated in the deed of cooperation agreements of BOT. Based on the resolution of dispute resolution set out in the deed of the cooperation agreement, the Company then take legal action settlement of disputes referred to the Indonesian National Arbitration Board ("BANI") to apply for arbitration on April 10, 2013 and recorded in the register case number 513/IV/ARB-BANI/2013.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 terhadap putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 5 Juni 2014 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT.

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

Pada tanggal 11 Februari 2015, PT SWI sepakat untuk mengalihkan dan menyerahkan hak atas "Undersea World Indonesia" berikut segala fasilitas penunjang dan perlengkapannya, termasuk namun tidak terbatas pada hak atas tanah, bangunan dan pengelolaan "Undersea World Indonesia" dan hak-hak lainnya yang melekat pada PT SWI berdasarkan akta perjanjian kerja sama BOT "Undersea World Indonesia" kepada Perusahaan yang kemudian terhadap pengalihan dan penyerahan tersebut secara lebih lanjut diatur ke dalam Akta Nomor 36 tanggal 13 Februari 2015 tentang pengalihan dan penyerahan hak atas "Undersea World Indonesia" yang dibuat oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perusahaan

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On June 5, 2014, BANI judge No. 513/IV/ARB-BANI/2013, which is basically as follows:

1. Deed of cooperation agreements BOT "Undersea World Indonesia" ended on June 6, 2014.
2. The renewal options of management "Undersea World Indonesia" does not apply immediately or automatic, but conditional can be extended with a new agreement which agreed by the Company and PT SWI.
3. Punishing PT SWI to hand over the building "Undersea World Indonesia" including equipment, facilities and other inventory items to the Company upon management ends, ie on June 6, 2014.
4. Declare of BANI decision as a decision in the first and final and binding on both parties.

On July 23, 2014, PT SWI filed a legal action in the form of cancellation request BANI decision Number 513/IV/ARB-BANI/2013 dated June 5, 2014 to the District Court of North Jakarta and the case was recorded in the register number 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT.

On September 30, 2014, the District Court of North Jakarta decided case Number 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT which essentially granted PT SWI and cancel the BANI decision No. 513/IV/ARB-BANI/2013. On October 14, 2014, the Company filed an appeal (cassation) against the decision of the District Court of North Jakarta No. 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT. to the Supreme Court of the Republic of Indonesia and the case was recorded in the register number 425B/Pdt.Sus-Arbt/2016.

On February 11, 2015, PT SWI agreed to assign and cede rights to the "Undersea World Indonesia" along with all supporting facilities and equipment, including but not limited to the right of land, building and management of "Undersea World Indonesia" and the rights of other attached to the PT SWI by deed of BOT cooperation agreement "Undersea World Indonesia" to the Company which later on the transfer and handover is further organized into a Deed No. 36 dated February 13, 2015 on the transfer and delivery of the right to "Undersea World Indonesia" created Notary Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., M.Kn. Notary in Jakarta, which was signed by the Company and PT SWI and with the signing of the deed of the transfer and delivery of the deed of BOT agreement

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dan PT SWI dan dengan ditandatanganinya akta pengalihan dan penyerahan tersebut, akta perjanjian kerja sama BOT "Undersea World Indonesia" Nomor 81 tanggal 21 September 1992 dinyatakan berakhir dan kedua belah pihak sepakat untuk menyatakan saling memberikan pelunasan dan pembebasan terhadap seluruh kewajibannya (*acquitt 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 pada pokoknya 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 pada pokoknya 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).

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

"Undersea World Indonesia" No. 81 dated 21 September 1992 declared ended and the two sides agreed to declare giving each release and discharge against all liabilities (*acquitt et de charge*).

On May 4, 2015, PT SWI filed a tort to the Company at the District Court of South Jakarta and the case was recorded in the register number 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. On October 20, 2015, District Court of South Jakarta decided on matter Number 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. Which principally concluded as follows:

1. Granting the Absolute Competence Exception of the Defendants.
2. Declares that the South Jakarta District Court is not authorized to examine and adjudicate the aquo case.
3. Stated that the Plaintiff's Claim was unacceptable (*niet ontvankelijk verklaard*).
4. Sentencing the Plaintiff to disburse cost arising upon this case amounting to Rp531,000 (five hundred thirty one thousand rupiah).

On October 28, 2015, PT SWI filed an appeal to the DKI Jakarta High Court through the South Jakarta District Court against the Decision of the South Jakarta District Court Number 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. and recorded with case register number 281/PDT/2016/PT.DKI. On August 18, 2016, the High Court of Special Capital Territory of Jakarta's decision on the case was principally as follows:

1. Received an appeal from the Appellant attorney original Plaintiff (PT SWI).
2. Amended the decision of the South Jakarta District Court on October 20, 2015, No. 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. where the petition for appeal was just a verdict, so that the it read as follows:
 - a. Stating that the South Jakarta District Court is not authorized to examine and adjudicate the aquo case.
 - b. Sentencing the Complainee original Plaintiff (PT SWI) to pay court fees at both court levels which in the appeal rate amounted to Rp150,000 (One Hundred and Fifty Thousand Rupiahs).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

Pada tanggal 13 September 2017, kurang lebih 1 (satu) tahun setelah putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor 281/PDT/2016/PT.DKI tanggal 18 Agustus 2016, PT SWI mengajukan permohonan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan permohonan tersebut diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dibuktikan dengan diterimanya relaas pemberitahuan kasasi tanggal 17 Oktober 2017 yang dikirimkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Perusahaan yang sebagaimana di dalam relaas tersebut tertulis bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor 281/PDT/2016/PT.DKI yang senyatanya diputus pada tanggal 18 Agustus 2016 dituliskan diputus pada tanggal 18 Agustus 2017.

Permohonan upaya hukum kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 281/PDT/2016/PT.DKI tanggal 18 Agustus 2016 tersebut kemudian tercatat dengan nomor register perkara No. 2083 K/PDT/2018. Pada tanggal 31 Januari 2019, melalui surat No. 01/IZS&R/PTPJA/Perm/II/2019, kuasa hukum Perusahaan memohon informasi terhadap status penyelesaian perkara sebagaimana dimaksud kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang kemudian diinformasikan oleh Panitera Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

That the notification report of the contents of the decision was formally sent by the South Jakarta District Court through the delegation of the Central Jakarta District Court to the Company through its attorney on November 16, 2016.

*On July 25, 2016, the Supreme Court of the Republic of Indonesia decided the case No. 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 regarding the appeal request (cassation) of the Company against the District Court of North Jakarta No. 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT about decision on the revocation of BANI No. 513/IV/ARB-BANI/2013 which essentially that the Supreme Court of Indonesia granted the appeal (cassation) of the Company and canceled the decision of District Court of North Jakarta No. 305/Pdt.G/BANI/2014/PN. Jkt. Utr. dated September 30, 2014 which canceled the BANI decision No. 513/IV/ARB-BANI/2013 dated June 5, 2014 and with case No. 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 decision by the Supreme Court of the Republic of Indonesia, then the decision had have fixed legal power (*inkracht van gewijsde*).*

On September 13, 2017, approximately 1 (one) year after the decision of the Jakarta High Court in the case number 281/PDT/2016/PT.DKI dated August 18, 2016 PT SWI filed a petition for discharge appeal to the Supreme Court through the South Jakarta District Court and the request was accepted by the South Jakarta District Court which was evidenced by the receiving of the notice of cassation dated October 17, 2017 sent by the South Jakarta District Court to the Company, which as stated in the report that the decision of the DKI Jakarta High Court in case number 281/PDT/2016/PT.DKI was actually decided on August 18, 2016 was written down on August 18, 2017.

Request for legal appeal against the decision of the DKI Jakarta High Court No. 281/PDT/2016/PT.DKI dated August 18, 2016 was then recorded with the case register number No. 2083K/PDT/2018. On January 31, 2019, through letter No. 01/IZS&R/PTPJA/Perm/II/2019, the Company's attorney requesting information on the status of the case settlement as referred to the Chief of Supreme Court, which is then informed by the Registrar of the Supreme Court of Republic of Indonesia to the Company's attorney through letter No.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

kepada kuasa hukum Perusahaan melalui surat No. 551/PAN/HK.02/3/2019 tanggal 01 Maret 2019 perihal Proses Penyelesaian, bahwa perkara dengan Register No. 2083 K/PDT/2018 sudah diputus pada tanggal 8 Oktober 2018 tetapi masih dalam proses penyelesaian minutas dan pengiriman, dan kemudian diinformasikan juga bahwa untuk informasi perkembangan perkaranya dapat diakses melalui <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id>.

Pada tanggal 30 April 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 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 relaas pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara perdata No. 2083 K/PDT/2018 kepada kuasa hukum Perusahaan. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku termohon kasasi) dan pihak termohon kasasi lainnya tentang isi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 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 Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

d. Pada tanggal 21 Januari 2016, Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (KNTI) dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) masing-masing secara berturut-turut bertindak selaku Penggugat I dan Penggugat II (secara bersama-sama disebut "Penggugat") mengajukan gugatan Tata Usaha Negara kepada Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta perihal Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K tertanggal 17 November 2015 yang dimiliki oleh Perusahaan, gugatan tersebut kemudian diterima dan didaftarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan nomor perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT. Dalam perkara ini selanjutnya pada tanggal 10 Maret 2016, Perusahaan melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan Intervensi kepada Ketua Majelis Hakim perkara No.13/G/LH/2016/PTUN-JKT untuk masuk sebagai pihak bersama-sama dengan Gubernur

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

551/PAN/HK.02/3/2019 dated March 1, 2019 concerning the Settlement Process, that the case with Register No. 2083K/PDT/2018 has been terminated on October 8, 2018 but is still in the process of completing the minutation and delivery, and then also informed that for information on the development of the case can be accessed via <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id>.

On April 30, 2019, the Central Jakarta District Court Class I A specifically based on a request from the South Jakarta District Court, according to the letter dated April 24, 2019 No. W10.U3/4527/HK.02.IV/2019.67, conveyed their willingness to notify the contents of the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia civil case No. 2083 K/PDT/2018 to the Company's attorney. The Relaas stated that it had officially notified the Company (as the appeal of the cassation) and the other requested parties about the contents of the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia civil case No. 2083 K/PDT/2018 in the case between PT SWI as the Petitioner of Cassation against the Company as the appeal of the cassation and other parties of the appeal of cassation whose decision is as follows:

1. Refusing the Cassation Request from the Cassation Applicant: PT SWI;
2. Sentencing the Cassation Appellant to pay the court fee in this cassation rate amounted to Rp500,000 (five hundred thousand rupiah).

d. On January 21, 2016, both Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (KNTI) and Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) each acting as Plaintiff I and Plaintiff II (collectively "Plaintiff"), respectively, filed a State Administration lawsuit against the Governor of DKI Jakarta (as the Defendant) in the State Administrative Court concerning the Permit for the Implementation of Island K Reclamation dated November 17, 2015 owned by the Company. The lawsuit then was accepted and registered by the Registrar of the Jakarta State Administrative Court (PTUN) with the case number 13/G/LH/2016/PTUN-JKT. Furthermore, in this case, the Company through its legal counsel on March 10, 2016, applied intervention petition to the Chief of Court Council for case No.13/G/LH/2016/PTUN-JKT to enter as a party together with the Governor of DKI Jakarta (as the Defendant). The request for Intervention was then granted by the Chair of the Panel of Judges

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

DKI Jakarta (selaku Tergugat). Permohonan Intervensi tersebut kemudian dikabulkan oleh Ketua Majelis Hakim perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT pada tanggal 17 Maret 2016 melalui putusan sela nomor: 13/LH/2016/PTUN-JKT yang pada pokoknya menetapkan Perusahaan sebagai pihak di dalam perkara bersama-sama Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) sebagai Tergugat II Intervensi. Pada tanggal 16 Maret 2017, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memutus perkara Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

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

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.

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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

in the case of 13/G/LH/2016/ PTUN-JKT on March 17, 2016 through interlocutory decision number: 13/LH/2016/ PTUN-JKT which basically stipulated the Company as a party in the case together with the Governor of Special Capital Territory of Jakarta (Defendant) as Defendant II Intervention. On March 16, 2017, the Jakarta State Administrative Court decided the case Number 13/G/LH/2016/ PTUN-JKT which fundamentally stated as follows:

The Exception

*Receive exception Defendant (Governor of Special Capital Territory of Jakarta) and Defendant II Intervention (the Company) deals with the legal status (legal standing) of Plaintiff I (KNTI), so Plaintiff I (KNTI) are excluded from the Party as a plaintiff in the case *a quo*.*

The Delay

1. *Granting a stay execution of the Decree of the Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 2485 dated November 17, 2015 on the Implementation of the Granting Reclamation of Island K to the Company filed Plaintiff II (WALHI).*
2. *To instruct the Defendant (the Governor of Special Capital Territory of Jakarta) to delay the implementation of the Decree of the Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 2485 dated November 17, 2015 on the Implementation of the Granting Reclamation of Island K to the Company as well as all areas during the administrative hearing process until the decision is legally binding and fixing other pull out later.*

In the Basic Case

1. *Granting the Plaintiff's claim entirety.*
2. *To dismiss and void the Decree of Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 2485 dated November 17, 2015 on the Implementation of the Granting Reclamation of Island K to the Company.*
3. *To instruct the Defendant (the Governor of Special Capital Territory of Jakarta) to revoke the Jakarta Governor Decree No. 2485 dated November 17, 2015 on the Implementation of the Granting K Island Reclamation to the Company.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Mengadili

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

Mengadili Sendiri

Dalam Penundaan:

Menyatakan penundaan pelaksanaan Surat keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 2485 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan tanggal 17 November 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.

Dalam Eksepsi:

1. Menerima ekspensi 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 Rp250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On March 23, 2017, the Governor of Special Capital Territory of Jakarta and the Company through its legal counsel filed a request for examination of an appeal to the High Court of State Administrative Jakarta against the decision of the State Administrative Court No. 13/G/LH/2016/PTUN-JKT and recorded with the register number of case 183/B/LH/2017/ PT.TUN.JKT. On October 30, 2017, the State Administrative High Court adjudicated the case which in its verdict essentially resolved as follows:

Judge

1. Receiving an appeal from the Defendant/Appellant (Governor of Special Capital Territory of Jakarta) and Intervening/ Complainant (Defendant II).
2. Cancel the Decision of Jakarta State Administrative Court Number 13/G/LH/2016/PTUN.JKT dated March 16, 2017 which is appealed.

Self Judgment

The Delay:

Declare the postponement of the implementation of the Decree of the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta Number 2485 of 2015 regarding the Granting of Permit for the Reclamation of Pulau K to the Company on November 17 has no legal force.

The Exception:

1. Accepting the expression of the Defendant/Appellant (Governor of Special Capital Territory of Jakarta) and Defendant II Intervention/Complainee (Company) about Plaintiff I (KNTI) does not have the capacity to sue.
2. Declare the exception of Defendant/Comparator (Governor of Special Capital Territory of Jakarta) and Intervening/Complainee (Company) Defendant is not accepted for the rest.

In the Basic Case

1. Reject the Plaintiff II/Appellee (WALHI) lawsuit to the whole.
2. Sentencing the Plaintiff II/Appellee (WALHI) to pay court fees at the two court levels for which an appeal level is set at Rp250,000 (two hundred and fifty thousand rupiah).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 29 November 2017, KNTI dan WALHI mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam perkara nomor 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT tanggal 30 Oktober 2017 dan tercatat dengan nomor register perkara 194 K/TUN/LH/2018.

Pada tanggal 31 Mei 2018, Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan perkara nomor 194 K/TUN/LH/2018 yang pada pokoknya menolak kasasi dari KNTI dan WALHI selaku pemohon kasasi d/h terbanding d/h penggugat dan menguatkan keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. tanggal 30 Oktober 2017, dan dengan diputusnya perkara Nomor 194 K/TUN/LH/2018 oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Bahwa kemudian relaas pemberitahuan tentang isi 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 ("MRA") (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat), Gubernur DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I) dan Abidin Herman (selaku Turut Tergugat II). Gugatan didasarkan pada perjanjian nomor:005/DIR-PJA/REK/VII/5 tentang Pengadaan Pasir Pengembangan Pantai Ancol Area Pantai Timur dan Comb tertanggal 1 Juli 2015, berikut perjanjian – perjanjian tambahan dan perubahannya yang terdiri dari addendum I tertanggal 28 September 2015, addendum II tertanggal 17 November 2015, Addendum III tertanggal 8 Februari 2016, dan addendum IV tertanggal 10 Mei 2016 (selanjutnya seluruhnya bersama-sama disebut sebagai "Perjanjian") dan dokumen tertulis lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh perusahaan (selaku pihak yang melakukan pengadaan barang/jasa/pekerjaan) dan MRA (selaku pihak penyedia barang/jasa/pekerjaan). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On November 29, 2017, the KNTI and WALHI declared a cassation appeal to the Supreme Court through the Jakarta State Administrative Court against the decision of the State Administrative High Court in the case No. 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT dated October 30, 2017 and registered with case No.194K/TUN/LH/2018.

On May 31, 2018, the Supreme Court decided on case number 194K/TUN/LH/2018 which basically refused the cassation from the KNTI and WALHI as the applicants for the cassation which was the appellee, which was the plaintiff and upheld the decision of the Jakarta State Administrative High Court Number 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. dated October 30, 2017, and with the termination of Case Number 194K/TUN/LH/2018 by the Supreme Court, then the decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*). Whereas then the notification relaas regarding the contents of the case court decision of discharge Number 194K/TUN/LH/ 2018 dated 14 November 2018 has been officially sent by the Jakarta State Administrative Court to the Company through the Company's attorney and received by the Company's attorney on November 15, 2018.

- e. On July 5, 2017, PT Multi Renaperkasa Abadi ("MRA") (as Plaintiff) filed a lawsuit against the Company (as the Defendant), the Governor of DKI Jakarta (as Defendant I) and Abidin Herman (as Defendant of Defendant II). The lawsuit is based on the agreement number 005/DIR-PJA/ REK/VII/5 on the Procurement of Ancol Coastal Beach Sands East Coast and Comb area dated July 1, 2015, along with additional agreements and amendments consisting of addendum I dated September 28, 2015, addendum II dated November 17, 2015, addendum III dated February 8, 2016 and addendum IV dated May 10, 2016 (hereinafter referred to collectively as the "Agreement") and other written documents created and signed by the company (as the party providing the procurement of goods/services/ work) and the MRA as the provider of goods/ services/work). That later the lawsuit has been received by the North Jakarta District Court and recorded with the register number of case 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 20 Maret 2018, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak gugatan provisi Penggugat

Dalam Eksepsi:

Menolak keberatan/eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari gugatan ini; dan
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp536.000 (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Pada tanggal 28 Maret 2018, MRA menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR tanggal 20 Maret 2018 yang dibuktikan dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Perusahaan pada tanggal 12 April 2018 dan terdaftar dalam perkara dengan nomor register 90/Pdt/2019/PT.DKI.

Pada tanggal 1 April 2019, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara No. 90/Pdt/2019/PT.DKI yang sebagaimana dinyatakan melalui relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 21 Mei 2019 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 April 2019 Nomor: W10.U4/1844/Hk.02/4/2019. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku terbanding) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 90/Pdt/2019/PT.DKI dalam perkara antara 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;

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On March 20, 2018, Judges of the District Court of North Jakarta adjudicate the case whose decisions are as follows:

In Provision:

Reject the Plaintiff's claim for provision

In Exception:

Reject the objections/exceptions of the Defendant and Co-Defendant II

In the Subject:

1. To reject the Plaintiff's Lawsuit in its entirety;
2. Remove Co-Defendant I and Co-Defendant II from this lawsuit; and
3. Sentenced the plaintiff to pay court fees up to now amounting to Rp536,000 (five hundred thirty-six thousand rupiah).

On March 28, 2018, the MRA declared an appeal to the High Court through the North Jakarta District Court against the decision of the North Jakarta District Court in the case No.332/Pdt.G/ 2017/PN.JKT.UTR dated March 20, 2018 as evidenced by the official notification of the appeal statement sent by the North Jakarta District Court to the Company on April 12, 2018 and registered in the case with Register Number 90/Pdt/2019/PT.DKI.

On April 1, 2019, the DKI Jakarta High Court decided on case No. 90/Pdt/2019/PT.DKI which as stated through the notification of the decision of the DKI Jakarta High Court on May 21, 2019, which was submitted by the South Jakarta District Court Special Class 1A to the Company's attorney based on the Request of the Chief of North Jakarta District Court dated April 29, 2019 Number: W10.U4/1844/Hk.02/4/2019. The Relaas stated that it had officially notified the Company (as appellee) through the Company's legal counsel regarding the contents of the DKI Jakarta High Court's decision with civil case No. 90/Pdt/2019/PT.DKI in the case between MRA as a Appellant against the Company as a Appellee and other comparable parties whose decisions are as follows:

1. Receiving an appeal for Appeal filed by the original Appellant of the Plaintiff;
2. Strengthening the North Jakarta District Court Decision No.332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR which was appealed;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (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 pimpinan umum (selaku Pemohon) mengajukan permohonan penyelesaian sengketa informasi kepada Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta atas informasi yang dimohonkan sebelumnya oleh emohon 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 memutuskan perkara tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta No. 0035/VIII/KIP-DKI-PS/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 bias hadir dalam persidangan.
- g. Pada tanggal 27 April 2017, Media Investigasi "Wartaone" (PT Olan Cali Shanzaki Putra) yang diwakili oleh Nurchalis Patty, S.S., 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 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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

3. Sentencing the original Appellant for the Plaintiff to pay the court fee in both Judicial levels, which in the Appeal level is set at Rp150,000 (one hundred fifty thousand rupiah).
- f. On 23 August 2017, Investigation Media "Wartaone" (PT Olan Cali Shanzaki Putra) represented by Nurchalis Patty, SS as the general leader (as the Petitioner) submitted a request for information dispute resolution to the DKI Jakarta Provincial Information Commission regarding the information previously requested by the applicant based on Law No. 14 year 2008 concerning Public Information Disclosure and other related laws and regulations to the Company, the Petitioner's application has been accepted by the DKI Jakarta Provincial Information Commission and is registered with case register number 0035/VIII/KIP-DKI-PS/2017. On August 16, 2018, the DKI Jakarta Provincial Information Commission decided on the case as stated in the Decision of the DKI Jakarta Provincial Information Commission No. 0035/VIII/KIP-DKI-PS/2017 which basically stated that the Petitioner's petition was invalid on the consideration that the Substitute Registrar of the DKI Jakarta Provincial Information Commission had summoned the Applicant 2 (two) times properly and properly, but based on the statement of the Substitute Registrar of the Provincial Information Commission DKI Jakarta, the Petitioner stated that he could not attend the trial.
- g. On April 27, 2017, "Wartaone" Investigation Media (PT Olan Cali Shanzaki Putra) which was represented by Nurchalis Patty, S.S., as general leader (as the Petitioner) submitted an application for information dispute resolution to the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Information Commission for information previously requested by the Applicant based on Law No. 14 of 2008 concerning the Openness of Public Information and other relevant laws and regulations to subsidiaries, PT TIJA, the Petitioners' application has been received by the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Information Commission and recorded as case register numbers: 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017. On November 30, 2017, the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Information Commission decided on the case as stated in the Decision of the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Information Commission Number 0011/IV/KIP-DKI-PS-AM/2017, which in its decision ordered PT TIJA to provide the requested information by the Petitioner contained in the letter requesting

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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, S.S.) 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 Rp2.372.000 (dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).

Terhadap putusan ini kemudian PT TIJA menyatakan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Mei 2019 dan telah diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor register perkara 1043/Pdt.Sus-KIP/2019.

Pada tanggal 6 Februari 2020, Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan surat kepada ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor: 23/Pts.KIP/II/1043 K/Pdt.Sus – KIP/2019 perihal pemberitahuan pengiriman salinan putusan dan berkas perkara kasasi, yang pada intinya memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar segera memberikan

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

information in numbers 6 through 8 and part of the information in number 9 and carrying out the mandate of article 9 of Act Number 14 of 2008 concerning Public Information Openness that must be provided and announced periodically.

Whereas regarding the Decision of the DKI Jakarta Provincial Information Commission Number 0011/IV/KIP-DKI-PS-AM/2017, PT TIJA expressed objection and strongly refused the Decision of the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Information Commission and submitted a legal action in the form of an objection to the North Jakarta District Court, submitted on December 20, 2017 and registered in the case with Register Number 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr.

On May 7, 2019, the North Jakarta District Court decided the case with No. Case Register: 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Ut. which was stated in an open hearing without the presence of the Respondent of the Objection / originally the Petitioner of Public Information (Nurchalis Patty, S.S.) whose decision was as follows:

1. Refusing the objection filed by the Petitioners' Objection/Originally the Respondent's Public Information (PT TIJA) in all;
2. Strengthening the Decision of the DKI Jakarta Provincial Information Commission Number 0011/IV/KIP-DKI-PS-A-M/2017 dated November 30, 2017.
3. Sentencing the Petitioner for Objection/initially the Respondent's Public Information to pay a court fee of Rp2,372,000 (two million three hundred seventy-two thousand rupiah).

With respect to this decision PT TIJA stated that its legal action was appealed to the Supreme Court through the North Jakarta District Court on May 17, 2019 and was accepted by the Supreme Court of the Republic of Indonesia with case register No. 1043/Pdt.Sus-KIP/2019.

On February 6, 2020, the Supreme Court of the Republic of Indonesia issued a letter to the chairman of the North Jakarta District Court number: 23/Pts.KIP/II/1043 K/Pdt.Sus - KIP/2019 regarding notification of sending copies of decisions and cassation case files, which In essence, he ordered the Chairperson of the North Jakarta District Court to immediately issue a cassation

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

putusan kasasi kepada para pihak yang bersangkutan dan relaas pemberitahuan keputusan kasasi dikirimkan pula kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan di dalam surat tersebut kuasa hukum PT TIJA juga menjadi pihak yang ditembuskan. Pengadilan Negeri Jakarta Utara kemudian telah memberitahukan putusan perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 tanggal 10 Desember 2019 Jo. Nomor 680/Pdt.G/KIP/2017/PNJ.Jkt.utr. tanggal 07 Mei 2019 keada Pemohon Kasasi (PT TIJA) pada tanggal 30 April 2020 dan Termohon Kasasi (Nurchalis Patty, SS) pada tanggal 10 Maret 2020. Pada tanggal 4 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan putusan perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 berdasarka surat permohonan dari kuasa hukum PT TIJA tanggal 3 Juni 2020, yang pada intinya menyatakan bahkan perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 telah diputus pada tanggal 10 Desember 2019 dengan putusan sebagai berikut:

Mengadili:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT TAMAN IMPIAN JAYA ANCOL tersebut.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 7 Mei 2019.

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan Atas putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 yang diajukan oleh Pemohon Keberatan/ semula Termohon Informasi Publik untuk sebagian;
2. Menyatakan bahkan Pemohon Keberatan/semula Termohon Informasi Piblik adalah Pemohon yang benar;
3. Membatalkan Putusan Komisi Infomasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 tanggal 30 November 2017 yang dikeluarkan oleh Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta untuk seluruhnya dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Termohon Keberatan/semula Pemohon Informasi Publik untuk tunduk terhadap putusan ini; dan
5. Menolak permohonan selain dan selebihnya;
6. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah).

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

decision to the parties concerned and to be willing to send the notification of the cassation decision to the Supreme Court of the Republic of Indonesia, and in the letter PT TIJA's attorney was also the party to be sentenced. The North Jakarta District Court then has notified the case number: 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 dated 10 December 2019 Jo. No. 680/Pdt.G/KIP/2017/PNJ.Jkt.utr. dated May 7, 2019 to the Cassation Appellant (PT TIJA) on April 30, 2020 and the Cassation Respondent (Nurchalis Patty, SS) on March 10, 2020. On June 4, 2020, the North Jakarta District Court issued a copy of the decision on case number: 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 based on a letter of request from PT TIJA's attorney dated June 3, 2020, which basically stated that even case number: 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 was decided on December 10, 2019 with the following decision:

Judge:

1. *Granted the cassation petition from PT TAMAN IMPIAN JAYA ANCOL Appeal.*
2. *To cancel the decision of the North Jakarta District Court No. 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. May 7, 2019.*

Self Judgement:

1. *Granted the Application for Objection to the decision of the DKI Jakarta Provincial Information Commission No. 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 which was submitted by the Objection Petitioner / originally the Respondent for Public Information in part;*
2. *Declare that even the Objection Petitioner/ previously the Piblik Information Respondent is the true Petitioner;*
3. *To cancel the Decision of the DKI Jakarta Provincial Information Commission No. 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 dated November 30, 2017 issued by the DKI Jakarta Provincial Information Commission for all with all the legal consequences;*
4. *Punish the Objection Respondent/originally the Public Information Applicant to submit to this decision; and*
5. *Rejecting applications other than and the rest;*
6. *The Cassation Respondent to pay the court fee at all levels of trial, which in this level of cassation is Rp500,000 (five hundred thousand rupiah)*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

h. On May 28, 2018, Ervan Daniel, S.H. (as Plaintiff I) and PT Nesvara Kreasi Indonesia (as Plaintiff II) submitted a breach of lawsuit to the Tangerang District Court against PT Margana Pradipta Cemerlang (as the Defendant) and in this lawsuit the subsidiary, PT TIJA become a Defendant Party. Based on the claim document, it is known that the default was filed by Ervan Daniel, S.H. (as Plaintiff I) and PT Nesvara Kreasi Indonesia (as Plaintiff II) to PT Margana Pradipta Cemerlang (as Defendant) based on a working capital cooperation agreement with return on working capital in the form of money with profits made by and between Ervan Daniel, S.H. (Plaintiff I) and PT Nesvara Kreasi Indonesia (as Plaintiff II) with PT Margana Pradipta Cemerlang (Defendant) regarding the work being carried out by PT Margana Pradipta Cemerlang (Defendant) on the procurement of goods and/services held by PT TIJA (Defendant) That in this case PT TIJA (Defendant) as the employer to PT Margana Pradipta Cemerlang (Defendant) as the recipient of the job is not aware of the agreement as intended. That then the lawsuit was received by the Tangerang District Court and registered with the case register No. 386/Pdt.G/ 2018/PN.Tng. The hearing request was received by PT TIJA from the Tangerang District Court through a delegation from the North Jakarta District Court on June 7, 2018.

On May 28, 2019, the Tangerang District Court decided the case with Register Case No. 386/Pdt.G/2018/PN.Tng which was stated in an open session without being attended by the Defendant (PT Margana Pradipta Cemerlang) whose decision was as follows:

In Provisions:

Refuse Claims / Claims of Plaintiffs in Provision

In Exception:

Declare the Defendant's Exception Unacceptable

In the Basic Case:

1. Granting the Plaintiff's Lawsuit in part;
2. Declaring that the Cooperation Agreement made and agreed by Plaintiff I and the Defendant in September 2017 is valid and legally binding;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 Rp540.210.000,- (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 Rp3.710.000,- (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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

3. Declare the Defendant had a Default to Plaintiff I for not implementing the Cooperation Agreement made and agreed by Plaintiff I and the Defendant in September 2017 related to the Defendant's obligation to return the capital and profit of Rp. 540,210,000.- (five hundred forty million two hundred ten thousand Rupiah) to Plaintiff I;
4. Sentencing the Defendant to pay immaterial losses to Plaintiff I immediately for the return of working capital with a profit of Rp540,210,000 (five hundred forty million two hundred and ten thousand Rupiah) and an interest of 6% per year until the Defendant executes the entire its obligations to the Plaintiffs;
5. Sentencing the Defendant to pay the court fee in the amount of Rp3,710,000 (three million seven hundred ten thousand Rupiah); and
6. Refuse Plaintiffs' Claims for other than the rest.

The decision was based on the legal considerations of the Court Council which basically stated that the Defendant was proven to have breached the agreement made between the Defendant and the Plaintiffs because the Defendant did not return the working capital that had been given by Plaintiff I.

The Court Council then stated in the legal considerations of the decision that the Co-Defendant ("PT TIJA") had no legal relationship or a direct relationship with Plaintiff I and Plaintiff II, considering that in this case the Agreement only applies to those who made it, so the Defendant only has a legal relationship with Defendant based on Agreement and SPK between Defendant and Co-Defendant. Accordingly, the Plaintiff's claim for provision must be rejected. In addition, the Court Council also stated that in the petition claim point 9 which states that the Plaintiff sentenced the Defendant to submit to and be compliant with the contents of the decision was not granted because the Defendant did not have a legal relationship in the collaboration between the Plaintiff and the Defendant.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 21 Juni 2018, Heru Bratakusumo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas transaksi jual-beli apartemen Northland Ancol Residence antara Penggugat (selaku pembeli) dan Perusahaan (selaku penjual). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan register perkara No.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. 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 membayar biaya perkara sebesar Rp1.726.000 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah).

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

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan menerima relas pemberitahuan pernyataan banding oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus, yang sebagaimana di dalam

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Whereas later, the Official Copy of the Civil Case Decision was only given by the Special Class I Tangerang District Court on September 27, 2019 for and at the request of PT TIJA's attorney. Whereas in the Official Copy of the Civil Case Decision received by PT TIJA, information was obtained that on July 24, 2019, the Defendant's attorney had filed an Appeal for the Tangerang District Court Decision dated May 28, 2019 No. 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.

- i. *On June 21, 2018, Heru Bratakusumo (as the Plaintiff) filed a lawsuit in default to the North Jakarta District Court against the Company (as Defendant). Based on the claim document, it is known that the lawsuit is based on the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for the sale and purchase transaction of the Northland Ancol Residence apartment between the Plaintiff (as the buyer) and the Company (as the seller). That later the lawsuit was received by the North Jakarta District Court and recorded with the register No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. The hearing request was received by the Company from the North Jakarta District Court on July 6, 2018.*

On January 31, 2019, the North Jakarta District Court decided on case No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR which was pronounced in an open trial without the presence of a plaintiff's attorney whose decision is as follows:

In Exception:

Granting the Defendant's exception (the Company)

In the Basic Case:

1. *Declare that the Plaintiff's claim (Heru Bratakusumo) cannot be accepted;*
2. *Sentencing the Plaintiff to pay the court fee in the amount of Rp1,726,000 (one million seven hundred twenty six thousand rupiah).*

Whereas later, the Official Decision on Case Case was only issued by the North Jakarta District Court on June 26, 2019 for and at the request of the Company's attorney.

On September 27, 2019, the Company accepted the notification of the appeal statement by the North Jakarta District Court Special IA Class, which as stated in the letter informs that Heru

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

relaas tersebut menginformasikan bahwa Heru Bratakusumo pada tanggal 10 Juli 2019 melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 31 Januari 2019 No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR.

Kemudian tercatat dengan nomor register perkara 320/Pdt/2020/PT.DKI. Pada tanggal 20 November 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus berdasarkan permintaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sesuai suratnya tertanggal 12 Oktober 2020 No. W10.U4/8443/HK.02/10/2020, menyampaikan relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Perdata Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. kepada kuasa hukum Perusahaan. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada kuasa hukum Perusahaan yang bertindak untuk dan atas nama Perusahaan (selaku Terbanding) tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Juni 2020 Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. antara Heru Bratakusumo sebagai Pembanding melawan Perusahaan sebagai Terbanding yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR tanggal 31 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Sampai dengan laporan ini diterbitkan perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- j. Pada tanggal 13 November 2018, PT Mata Elang International Stadium (MEIS) (Selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) (Selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 November 2018 dan tercatat dengan register perkara No.638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Desember 2018.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Bratakusumo on July 10, 2019 through her attorney has stated an appeal against the North Jakarta District Court's decision dated January 31, 2019 No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR.

Then it is recorded with the case register number 320/Pdt/2020/PT.DKI. On 20 November 2020, the Special Class I A South Jakarta District Court based on a request from the North Jakarta District Court, according to its letter dated October 12, 2020 No. W10.U4/8443/HK.02/10/2020, conveyed a willingness to notify the contents of the decision of the DKI Jakarta High Court for Civil Case Number 320 / Pdt /2020/PT.DKI .jo.313/Pdt.G/2018/ PN.JKT.UTR. to the Company's attorney. The Relaas stated that it had officially notified the Company's attorney acting for and on behalf of the Company (as the Appellant) about the contents of the DKI Jakarta High Court's decision dated June 29, 2020 No. 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/ Pdt.G / 2018 / PN.JKT.UTR. between Heru Bratakusumo as the Appellant against the Company as the Appealed whose ruling is as follows:

1. *Receiving an appeal from the Plaintiff's original appellant;*
2. *Strengthening the Decision of the North Jakarta District Court No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR dated January 31, 2019 for which the appeal was requested;*
3. *Ordered the Appellant originally to pay the court fees at both levels of court, which in the appeal rate was Rp150,000 (one hundred and fifty thousand rupiah).*

That until this report is published, this case is still under examination.

- j. *On November 13, 2018, PT Mata Elang International Stadium (MEIS) (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) to the North Jakarta District Court against PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) (As Defendant) and in this claim the Company becomes the Defendant's party. That then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on November 14, 2018 and recorded with case register No.638/ Pdt.G/ 2018/PN.JKT.UTR. The hearing request was received by the Company from the North Jakarta District Court on December 17, 2018.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 22 Januari 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

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

Pada tanggal 10 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan Salinan Putusan perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 berdasarkan Surat Permohonan dari kuasa hukum Perusahaan tanggal 04 Juni 2020. Melalui Salinan Putusan perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 tersebut didapat keterangan bahwa setelah diteliti dalam buku register pada tanggal 08 Juni 2020 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kuasa hukum Penggugat (PT MEIS) telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 05 Februari 2020 yang kemudian dibuktikan dengan diterimanya relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus kepada Perusahaan pada tanggal 13 Mei 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- k. Pada tanggal 9 Desember 2019, PT Mata Elang Internasional Stadium ("MEIS") (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 Desember 2019 dan tercatat dengan nomor register perkara 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Desember 2019.

Pada tanggal 08 Oktober 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dihadiri oleh

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On January 22, 2020, the North Jakarta District Court decided case No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. uttered in an open court where the verdict is essentially as follows:

In Exception:

To declare that the Plaintiff's claim (PT MEIS) is vague (*obscuur libel*).

In the Subject:

1. Declare that the Plaintiff's claim (PT MEIS) is unacceptable (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Sentenced the Plaintiff to pay court fees amounting to Rp1,417,000, - (one million four hundred and seventeen thousand rupiah).

On June 10, 2020, the North Jakarta District Court has issued a copy of the decision in case No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. dated January 22, 2020 based on the Application Letter from the Company's attorney dated June 4, 2020. Through a copy of the decision on case No. 638/Pdt. /2018/PN.JKT.UTR. On January 22, 2020, information was obtained that after being examined in the register book on June 8, 2020 by the North Jakarta District Court, the Plaintiff's attorney (PT MEIS) filed an appeal on February 5, 2020, which was then proven by the willing receipt of the notification of the petition statement. an appeal that was sent formally by the Special IA Class North Jakarta District Court to the Company on May 13, 2020. Until this Report was published, this case was still under examination.

- k. On December 9, 2019, PT Mata Elang Internasional Stadium ("MEIS") (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the law (PMH) to the North Jakarta District Court and in this lawsuit the Company was also the Defendant. Whereas then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on December 9, 2019 and registered with the case register number 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. The hearing request was received by the Company from the North Jakarta District Court on December 19, 2019.

On October 8, 2020, the North Jakarta District Court decided case No. 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. pronounced in an open trial attended by Defendant I and Defendant II's

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa hukum Turut Tergugat, namun tidak dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp870.250 (delapan_ratus tujuh puluh ribu dua ratus lima puluh rupiah).
- I. Pada tanggal 18 Desember 2019, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo ("PT WAIP") (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Tergugat III. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 19 Desember 2019 dan tercatat dengan nomor register perkara 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Januari 2020. Pada tanggal 29 September 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa hukum Tergugat III yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya Rp941.750 (Sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

attorneys as well as Co-Defendants' attorneys, but not attended by the Plaintiff's attorney whose verdict was essentially as follows:

In Provision:

Reject the claim for the Plaintiff's Provision;

In Exception:

Grants the Exception of Defendant I and Defendant II and the Exception of Co-Defendants mentioned above;

In the Subject:

1. *Declare that the Plaintiff's claim is unacceptable (Niet Onvankelijk Verklaard);*
 2. *Sentenced the Plaintiff to pay court fees amounting to Rp870,250 (eight hundred seventy thousand two hundred and fifty rupiah).*
- I. *On December 18, 2019, Hendra Lie in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (as Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) to the North Jakarta District Court against PT Wahana Agung Indonesia Propertindo ("PT WAIP") (as Defendant I), Fredi Tan (as Defendant II), Notary Edison Jingga, SH (as Co-Defendant) and in this lawsuit the Company became a party to Defendant III. That then the lawsuit was accepted by the North Jakarta District Court on 19 December 2019 and was registered with the case register No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relas summons for trial was received by the Company from the North Jakarta District Court on January 7, 2020. On September 29, 2020, the North Jakarta District Court decided case No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. pronounced in an open session attended by the plaintiff's attorney, defendant I and Defendant II's attorney as well as Defendant III's attorney whose verdict was essentially as follows:*

In Exception:

1. *Granted the exceptions of Defendant I and Defendant II;*
2. *Declare the Plaintiff's lawsuit Ne bis in Idem;*

In the Subject:

1. *Declare that the lawsuit is unacceptable (Niet Onvankelijk Verklaard);*
2. *Sentenced the Plaintiff to pay court fees amounting to Rp941,750 (nine hundred forty-one thousand seven hundred and fifty rupiah).*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Pada tanggal 21 Desember 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan sesuai dengan aslinya turunan resmi putusan perkara No. 817/Pdt.G/2019 /PN.JKT.UTR. tanggal 29 September 2020 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat III (Perusahaan) sesuai surat permohonan tanggal 10 November 2020.

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

m. Pada tanggal 3 Februari 2020, PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama pendanaan pekerjaan dengan kompensasi pengembalian pendanaan berupa uang beserta dengan keuntungan yang diperoleh, yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) pada pengadaan barang dan/atau jasa yang diadakan oleh PT TIJA (selaku Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (selaku Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On October 12, 2020, PT MEIS declared an appeal to the DKI Jakarta High Court through the North Jakarta District Court against the decision of the North Jakarta District Court in case No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. dated September 29, 2020 as evidenced by the voluntary notification of an appeal statement sent officially by the Special Class I A North Jakarta District Court to the Company on December 4, 2020.

On December 21, 2020, the North Jakarta District Court issued a copy according to the original derivative of the official case decision No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. dated September 29, 2020 and has been given to and upon the request of Defendant III (Company) 's attorney in accordance with the application letter dated November 10, 2020.

Until this report is published, the legal remedies at the appeal level are still in under examination.

m. On February 3, 2020, PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) filed a default lawsuit to the South Jakarta District Court against PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) and in this lawsuit the subsidiary, PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) became the party Also Defendant. Based on the lawsuit document, it is known that the default lawsuit filed by PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) against PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) is based on a work funding cooperation agreement with compensation for refunds in the form of money along with the profits made by and between PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) and PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) related to the work being done by PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) in the procurement of goods and / or services held by PT TIJA (as Co-Defendant). Whereas in this case PT TIJA (as the Co-Defendant) as the employer to PT Arti Kreatif Indonesia (as the Defendant) as the recipient of the job was not aware of the agreement made by and between PT Aftereight Kreasi Indonesia (as the Plaintiff) and PT Arti Kreatif Indonesia (as Defendant) as referred to. Whereas then the lawsuit was accepted by the South Jakarta District Court on February 4, 2020 and was registered with the case register No. 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. Relaas summons were received by PT TIJA from the South Jakarta District Court through a delegation from the North

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

pada tanggal 4 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Februari 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

Jakarta District Court on February 13, 2020. Until this report is published, this case is still under examination.

- n. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.
- n. On February 26, 2020, Hendra Lie in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) to the North Jakarta District Court against the Company (as Defendant I), Fredi Tan (as Defendant II), Notary Sutjipto, SH (as Co-Defendant I) and Notary Edison Jingga, S.H. (as Co-Defendant II). That then the lawsuit was accepted by the North Jakarta District Court on February 28, 2020 and was registered with case register No. 13/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Relas summons were received by the Company from the North Jakarta District Court on March 12, 2020. Until this report is published, this case is still under examination.
- o. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Salim Saputra (selaku Tergugat II), dan Lenny Nurcahyani (selaku Tergugat III). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Perusahaan mengetahui adanya gugatan sebagaimana dimaksud melalui informasi dari kuasa hukum Perusahaan dalam penanganan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang merupakan gugatan yang juga diajukan oleh Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium ("PT MEIS") (selaku Penggugat) terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Berdasarkan informasi dari kuasa hukum Perusahaan tersebut, kemudian kuasa hukum Perusahaan meminta Pengadilan Negeri
- o. On February 26, 2020, Hendra Lie in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) to the North Jakarta District Court against the Company (as Defendant I), Salim Saputra (as Defendant II), and Lenny Nurcahyani (as Defendant III). That then the lawsuit was accepted by the North Jakarta District Court on February 28, 2020 and was registered with the case register number 138 / Pdt.G / 2020 / PN.JKT.UTR. The company is aware of the lawsuit as referred to through information from the Company's attorney in handling a lawsuit against the Law (PMH) at the North Jakarta District Court with case register number 137 / Pdt.G / 2020 / PN.JKT.UTR. which is a lawsuit filed by Hendra Lie in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium ("PT MEIS") (as Plaintiff) against the Company (as Defendant I), Fredi Tan (as Defendant II), Notary Sutjipto, S.H. (as Co-Defendant I) and Notary Edison Jingga, S.H. (as Co-Defendant II). Based on information from the company's attorney, then the company's attorney asked the North Jakarta District Court to recall the company because until the trial the case register No. 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR was held, the company had not received a summons. trial and

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jakarta Utara untuk melakukan pemanggilan ulang terhadap Perusahaan dikarenakan sampai dengan persidangan nomor register perkara 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR diselenggarakan, Perusahaan belum menerima relaas panggilan sidang dan dokumen gugatan secara resmi dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Pada tanggal 8 April 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan surat No. W10-U4/3414/HK.02/04/2020.MD yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi perihal bantuan panggilan sidang perkara perdata No. 138/Pdt.G/2020/ PN.JKT.UTR kepada PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Perusahaan) yang dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya yang berdomisili di Kota Bekasi untuk datang menghadap pada persidangan umum perkara perdata No. 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan di dalam surat tersebut kuasa hukum Perusahaan juga menjadi pihak yang ditembuskan. Berdasarkan surat tersebut kemudian kuasa hukum Perusahaan melakukan konfirmasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk datang menghadap dalam persidangan umum perkara perdata No. 138/Pdt.G/2020/ PN.JKT.UTR. Pada tanggal 05 Mei 2020, sesuai berita cara persidangan tanggal 05 Mei 2020, kuasa hukum Penggugat di persidangan secara lisan menyatakan akan mencabut gugatannya dengan alasan karena ada kesalahan di dalam menetapkan Pihak yaitu Tergugat yaitu Tergugat I. Atas permohonan Penggugat tersebut, kuasa Para Tergugat tidak keberatan dan oleh karena perkara gugatan Penggugat No. 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tersebut telah dicabut secara lisan di persidangan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk menghentikan proses perkara gugatan No. 138/Pdt.G/2020/ PN.JKT.UTR. tersebut dan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencoret dalam register perkara perdata No. 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang telah didaftar tersebut. Pada tanggal 12 Mei 2020 Majelis Hakim membacakan penetapan dalam sidang terbuka untuk umum yang menetapkan sebagai berikut:

Menetapkan:

1. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan tersebut;
2. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencatat dan mencoret perkara perdata Nomor Register 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. atas pencabutan tersebut ke dalam buku register perkara;

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

lawsuit documents formally from the North Jakarta District Court. On April 8, 2020, the North Jakarta District Court issued letter No. W10-U4 /3414/HK.02/04/2020.MD addressed to the Chairperson of the Bekasi District Court regarding assistance for summons for civil case hearing No. 138/Pdt.G/ 2020/PN.JKT.UTR to PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (the Company), which in this case is represented by their attorney who is domiciled in Bekasi City to appear before the general trial of civil case No. 138/ Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR at the North Jakarta District Court and in the letter the Company's attorney is also the party to be copied. Based on this letter, the Company's attorney confirmed to the North Jakarta District Court to come to the court in the civil case No. 138/ Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. On May 05, 2020, according to the trial proceedings on May 5, 2020, the Plaintiff's attorney at the trial verbally stated that he would withdraw his lawsuit on the grounds that there was an error in determining the Party, namely the Defendant, namely Defendant I. At the request of the Plaintiff, the Defendants' attorney was not objections and because of the Plaintiff's lawsuit No. 138/Pdt.G/ 2020/PN.JKT.UTR. the Plaintiff had revoked verbally at trial by the Plaintiff, so the Panel of Judges considered it necessary to stop the process of the lawsuit case No. 138/Pdt.G/2020/ PN.JKT.UTR. and ordered the Clerk of the North Jakarta District Court to cross out the civil case register No. 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. who have registered it. On May 12, 2020, the Panel of Judges read out the decision in an open session to the public which determined the following:

Determine:

1. Grants the request to withdraw the lawsuit;
2. Order the clerk of the North Jakarta District Court to record and cross out the civil case Register No. 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. for the said revocation into the case register book;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

3. Membebankan biaya yang timbul selama pendaftaran gugatan kepada Penggugat sebesar Rp1.091.200 (satu juta sembilan puluh satu ribu dua ratus rupiah);

Pada tanggal 02 Juli 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan salinan sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 138/Pdt.G/2020/ PN.JKT.UTR. tanggal 12 Mei 2020 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat I (Perusahaan) untuk yang pertama sesuai surat permohonan tanggal 04 Juni 2020.

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

3. To charge fees incurred during the registration of the lawsuit to the Plaintiff amounting to Rp1,091,200 (one million ninety-one thousand and two hundred rupiah);

On July 2, 2020, the North Jakarta District Court has issued a copy in accordance with the original Decision of the North Jakarta District Court No. 138/Pdt.G/2020/ PN.JKT.UTR. dated May 12, 2020 and has been given to and at the request of the attorney of Defendant I (Company) for the first one according to the application letter dated June 4, 2020.

- p. On October 19, 2020, Kwee Tjing Nie and Kwee Swie Hok respectively acted as Plaintiff I and Plaintiff II (collectively the "Plaintiff") based on the lawsuit dated October 15, 2020, filed a lawsuit against the law to the District Court. South Jakarta against the parties as Defendant, namely: Inne Winata (as Defendant I), Goenawan Adi Nugroho (as Defendant II), Palguno Arief (as Defendant III), Pramudito (as Defendant IV), Emile Ali Proyogo (as Defendant V), and the DKI Jakarta National Land Agency Cq. North Jakarta National Land Agency (as Defendant VI); and parties as co-defendants, namely: the Governor of DKI Jakarta cq. The DKI Jakarta Province One Stop Integrated Service and Investment Service (as Co-Defendant I), the Governor of DKI Jakarta cq. Mayor of North Jakarta cq. Pademangan District cq. Head of Ancol Urban Village (as Co-Defendant II) and Company (as Co-Defendant III). Based on the lawsuit documents, information was obtained that the object of the Plaintiff's lawsuit was a plot of land with a Hak Guna Bangunan (HGB) certificate on Land for Management Rights (HPL) No. 1/Ancol which is located on Jalan Parang Tritis Raya Blok B-7 / A Number 111, Ancol Village, Pademangan District, North Jakarta. Whereas then the lawsuit was accepted by the South Jakarta District Court on 19 October 2020 and was registered with the case register No. 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Relas summons were received by the Company from the Special Class I A North Jakarta District Court on 9 November 2020 based on the request of a delegation from the Special Class I A South Jakarta District Court in accordance with the letter dated 3 November 2020, No. W10U3/8317/HK.02/11/2020/(24). Until this report is published, this case is still under examination.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

43. Aset Moneter dalam Mata Uang Asing

43. Monetary Assets in Foreign Currencies

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

As of December 31, 2020 and 2019 the Group has assets denominated in foreign currencies as follows:

	2020		2019	
	Mata Uang Asing/ Foreign Currencies	Ekuivalen Rupiah/ Rupiah Equivalent	Mata Uang Asing/ Foreign Currencies	Ekuivalen Rupiah/ Rupiah Equivalent
Aset/ Assets				
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalent				
Dollar Amerika Serikat/ <i>US Dollar</i>	--	--	34,979	486,243,011
Euro Eropa/ <i>European Euro</i>	--	--	1,336,125	20,828,849,903
Jumlah Aset - Bersih/ Total Assets - Net		--		21,315,092,914

44. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko Keuangan

44. Financial Instruments and Financial Risk Management

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.

Corporate risk management is a process that is carried out by the personnel of the Company as a basis in determining the strategy, designed to identify potential events or circumstances that negatively affect the achievement of corporate goals and manage these risks in order to enter in risk appetite by the Company to ensure the achievement of Company's goals rationally.

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

In carrying out the risk management, the Company made the identification, assessment, response, control, information and communication and monitoring of the Company's risk.

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

1. The main financial risks that must be managed are credit risk, liquidity risk, and market risk which includes exchange rate risk.

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 piutang usaha Grup tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

i. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from failure to fulfill contractual obligations of their customers. The Group's financial instruments that have the potential credit risk consist of cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables. Total maximum exposure to credit risk is equal to the carrying value of these accounts (details of the age of accounts receivable). As of December 31, 2020 and 2019 the Group's accounts receivable are not concentrated on a particular customer.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Grup mengelola risiko kredit dengan cara melakukan seleksi pelanggan, bank dan institusi keuangan serta penetapan kebijakan cara pembayaran penjualan dan pengalihan risiko dengan penutupan asuransi, mengusahakan penyandang dana untuk pelanggan.

The Group manages credit risk by performing a selection of customers, banks and financial institutions as well as policy-setting sales of payment and the transfer of risk by insurance coverage, seek funding for the customers.

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

The following table presents the Group's maximum exposure to credit risk of financial instruments on the consolidated statements of financial position:

	2020		2019		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure	
Aset Keuangan					Financial Assets
Kas dan Setara Kas	333,154,433,403	333,154,433,403	477,863,763,318	477,863,763,318	Cash and Cash Equivalent
Piutang Usaha	67,173,342,227	67,173,342,227	137,596,523,826	137,596,523,826	Account Receivables
Piutang Lain-lain	14,163,216,014	14,163,216,014	11,728,671,707	11,728,671,707	Other Receivables
Aset Keuangan dengan Biaya Perolehan Diamortisasi	--	-	1,000,000,000	1,000,000,000	Financial Asset Through Amortized Cost
Investasi Jangka Panjang Lainnya	637,755,808	637,755,808	637,755,808	637,755,808	Non-Current Other Investment
Jumlah Aset Keuangan	415,128,747,452	415,128,747,452	628,826,714,659	628,826,714,659	The Amount of Financial Assets

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

The Group manages credit risk associated with bank accounts and receivables by monitoring the reputation, credit rating, and limiting the aggregate risk of each party to the contract.

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

Credit quality of financial assets that is either not yet due or impaired can be assessed by reference to external credit ratings (if available) or with reference to historical information about the debtor default rates.

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

Group has recorded allowance for impairment loss of accounts receivables which overdue (Note 4).

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

Financial assets which are not yet due, as indicated credit risk primarily of cash and cash equivalents and accounts receivable.

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

Management believes that there is no significant credit risk on placement of funds in the bank, because of the placement of funds is only placed on banks that are predicated as good.

Manajemen berpendapat bahwa piutang usaha yang belum jatuh tempo tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena piutang usaha atas penjualan unit properti, dijamin

Management believes that these receivables are not yet due do not have a significant credit risk, due to accounts receivable from sale of property, secured by the same property,

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

dengan properti yang sama, dimana jumlah eksposur risikonya lebih rendah dari nilai jaminannya, sedangkan piutang usaha nonproperti berasal dari pelanggan-pelanggan yang memiliki rekam jejak yang baik.

ii. Risiko Likuiditas

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

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

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

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 31 Desember 2020 dan 2019 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

where the amount of exposure to risk is lower than the value of collateral, while trade receivables non-property comes from customers who have a good track record.

ii. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the company could not meet liabilities when due.

Liquidity risk exposures include difficulty in meeting the Group's financial liabilities that must be paid with cash or other financial assets. The Group is expected to pay all of its liabilities in accordance with contractual maturity. In order to meet these obligations, the Group must generate sufficient cash inflows.

The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group's commitments for normal operation and regularly evaluate cash flow projections and actual cash flows, as well as the schedule of maturity dates of financial assets and liabilities.

The following table summarizes the Group's financial liabilities as of December 31, 2020 and 2019 at the maturity date based on contractual undiscounted payments:

Liabilitas	2020					Liabilities
	Tidak ditentukan/ Not determined Rp	≤ 1 Tahun/ ≤ 1 Year Rp	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year Rp	Biaya Emisi/ Issuance Cost Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	--	133,624,012,336	--	--	133,624,012,336	Accounts Payable and Others
Beban Akrual dan Provisi	344,772,178,442	--	--	--	344,772,178,442	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank	--	600,000,000,000	--	--	600,000,000,000	Bank Loans
Utang Obligasi	--	400,000,000,000	--	(511,061,525)	399,488,938,475	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	6,726,732,355	--	--	--	6,726,732,355	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	--	9,068,499,600	94,611,435,549	--	103,679,935,149	Lease Liabilities
Jumlah	351,498,910,797	1,142,692,511,936	94,611,435,549	(511,061,525)	1,588,291,796,757	Total

Liabilitas	2019					Liabilities
	Tidak ditentukan/ Not determined Rp	≤ 1 Tahun/ ≤ 1 Year Rp	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year Rp	Biaya Emisi/ Issuance Cost Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	--	117,236,107,481	--	--	117,236,107,481	Accounts Payable and Others
Beban Akrual dan Provisi	143,495,046,824	--	--	--	143,495,046,824	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank	--	--	300,000,000,000	--	300,000,000,000	Bank Loan
Utang Obligasi	--	269,000,000,000	400,000,000,000	(2,094,677,683)	666,905,322,317	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	8,887,720,716	--	--	--	8,887,720,716	Guarantee and Other Customer Deposits
Jumlah	152,382,767,540	386,236,107,481	700,000,000,000	(2,094,677,683)	1,236,524,197,338	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 44).

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam nilai tukar mata uang Dolar Amerika Serikat pada denominasi aset Grup dalam Rupiah dengan semua variabel lainnya dianggap tetap pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

iii. Foreign Exchange Rate Risk

The risk of foreign currency exchange rate is defined as the decrease in the value of assets / income or an increase in the value of liabilities / expenses due to fluctuations in foreign currency exchange rates (Note 44).

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in currency exchange rates on the US Dollar denominated assets of the Group in Rupiah with all other variables held constant as of December 31, 2020, and 2019:

	Tahun/ Years	Perubahan terhadap Rupiah/ Changes to Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas/ Impact on Sensitivity Analysis
Rupiah	2020	+Rp 100/ 1USD	--
		-Rp 100/ 1USD	--
	2019	+Rp 100/ 1USD	2,431,390
		-Rp 100/ 1USD	(2,431,040)

iv. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan sifat bunga:

iv. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

The following table analyzes the breakdown of financial liabilities by type of interest:

	2020					
	Suku Bunga/ Interest Rate	< 1 Tahun/ < 1 Year	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year	Biaya Emisi/ Issuance Cost	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan						Financial Liabilities
Tanpa Dikenakan Bunga	--	494,191,422,733	94,611,435,549	--	588,802,858,282	Non-interest Bearing
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Tetap	6.30% - 8.60%	1,000,000,000,000	--	(511,061,525)	999,488,938,475	Fixed Interest Rate Instrument
Jumlah Liabilitas Keuangan		1,494,191,422,733	94,611,435,549	(511,061,525)	1,588,291,796,757	Total financial liabilities
	2019					
	Suku Bunga/ Interest Rate	< 1 Tahun/ < 1 Year	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year	Biaya Emisi/ Issuance Cost	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan						Financial Liabilities
Tanpa Dikenakan Bunga	--	269,618,875,021	--	--	269,618,875,021	Non-interest Bearing
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Tetap	6.30% - 8.60%	400,000,000,000	569,000,000,000	(2,094,677,683)	966,905,322,317	Fixed Interest Rate Instrument
Jumlah Liabilitas Keuangan		669,618,875,021	569,000,000,000	(2,094,677,683)	1,236,524,197,338	Total financial liabilities

Perusahaan tidak terekspos risiko suku bunga karena tidak ada liabilitas yang dikenakan suku bunga mengambang.

The Company is not exposed to interest rate risk because there are no liabilities subject to floating interest rates.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

45. Manajemen Permodalan

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

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. 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 total ekuitas pada 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Jumlah Liabilitas	2,280,833,275,498	1,945,232,867,688
Dikurangi:		
Kas dan Setara Kas	(333,154,433,403)	(477,863,763,318)
Liabilitas Bersih	1,947,678,842,095	1,467,369,104,370
Jumlah Ekuitas	1,740,997,753,197	2,128,762,008,843
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	111.9%	68.9%

45. Capital Management

The purpose of the Group in managing capital is to safeguard the entity's ability to maintain business continuity, so that the entity can continue to provide results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are worth with the level of risk.

The Group sets the amount of capital in proportion to risk. The Company manages its capital structure and makes adjustments by observing changes in economic conditions and the risk characteristics of the underlying assets. Consistent with other companies in the industry, the Company monitors capital on the basis of the ratio of debt-to-adjusted capital. This ratio is calculated as follows: net liabilities divided by adjusted capital. Net liabilities is total liabilities (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital consists of all components of equity (includes share capital and retained earnings).

The ratio of liabilities to total equity adjusted as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

Total Liabilities
Less:
Cash and Cash Equivalents
Net Liabilities
Total Equity
Liabilities to Equity Ratio

46. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

Perusahaan memiliki transaksi investasi non kas untuk 31 Desember 2020 dan 2019 sebagai berikut:

	2020	2019
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	40,816,872,410	59,097,141,086
Penambahan Aset Tetap Melalui Uang Muka	--	51,662,010,912
Jumlah	40,816,872,410	110,759,151,998

The Company has non-cash investing transactions for December 31, 2020 and 2019 as follows:

Additional of Fixed Assets Through Other Payables
Additional of Fixed Assets Through Advance
Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tabel di bawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, sebagai berikut:

This table below shows reconciliation of liabilities arising from financing activities for years ended on December 31, 2020 and 2019, as follows:

2020					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flow	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang Bank Jangka Pendek	--	300,000,000,000	300,000,000,000	600,000,000,000	Short-Term Loan
Utang Bank Jangka Panjang	300,000,000,000	--	(300,000,000,000)	--	Long-Term Loan
Utang Obligasi	666,905,322,317	(269,000,000,000)	1,852,575,544	399,757,897,861	Bonds Payable
2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flow	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang Bank Jangka Pendek	298,960,416,670	(300,000,000,000)	1,039,583,330	--	Short-Term Loan
Utang Bank Jangka Panjang	--	300,000,000,000	--	300,000,000,000	Long-Term Loan
Utang Obligasi	997,487,139,971	(333,540,903,600)	2,959,085,946	666,905,322,317	Bonds Payable

Transaksi non kas pada tabel diatas merupakan Amortisasi biaya provisi untuk mendapatkan fasilitas utang bank dan amortisasi biaya emisi yang timbul atas penerbitan utang obligasi tersebut.

Non-cash transactions from table above represents amortization of provision to obtain loan facility and amortization of bonds issuance cost.

47. Standar Akuntansi Baru

47. New Accounting Standards Pronouncement

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

- PSAK 112: "Akuntansi Wakaf";
- PSAK 22 (Amendemen 2019): "Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis".

The following standards and amendments are effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early application permitted, such as:

- PSAK 112: "Wakaf Accounting";
- PSAK 22 (Amendment 2019): "Business Combinations regarding Definition of Business".

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

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

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks; and
- Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs.

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

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

New standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 74: Insurance Contract.

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

As at the date of the consolidated financial statements being authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards and amendments these standards.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

48. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

48. Events After Reporting Period

Obligasi II Pembangunan Jaya Ancol Tahun 2021

Pembangunan Jaya Ancol Bonds II year 2021

Pada tanggal 10 Februari 2021, Grup telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi II Pembangunan Jaya Ancol tahun 2021 dengan 3 (tiga) seri yaitu:

On February 10, 2021, the Group has received an effective statement from Chairman of the Financial Services Authority (OJK) for the issuance of Pembangunan Jaya Ancol Bonds II year 2021 with 3 (three) series which are follows:

- a. Seri A senilai Rp516.000.000.000 dengan suku bunga 7,25% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 20 Februari 2022;
- b. Seri B senilai Rp149.600.000.000 dengan suku bunga 8,9% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2024; dan
- c. Seri C senilai Rp65.400.000.000 dengan suku bunga 9,6% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2026.

- a. A Series amounting to Rp516,000,000,000 with a fixed rate of 7.25% per annum. The bonds payable will mature on February 20, 2022;
- b. B Series amounting to Rp149,600,000,000 with a fixed rate of 8.9% per annum. The bonds payable will mature on February 10, 2024; and
- c. C Series amounting to Rp65,400,000,000 with a fixed rate of 9.6% per annum. The bonds payable will mature on February 10, 2026.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018

Pada tanggal 17 Mei 2021, Perusahaan melakukan pembayaran atas Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 yang jatuh tempo pada 18 Mei 2021.

Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018

On May 17, 2021, The company has paid the Jaya Ancol Sustainable Bonds I Phase II Year 2018 that are due on May 18, 2021.

49. Peristiwa Penting Lainnya

49. Other Significant Event

Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Pandemi Covid-19 di tahun 2020 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik serta berpengaruh signifikan terhadap bisnis dan kelangsungan usaha Grup. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Grup, saat ini dampak signifikan yang dialami Grup adalah menurunnya jumlah pengunjung akibat adanya pembatasan kuota kunjungan per hari yang tercermin dari penurunan pendapatan tiket.

Economic Environment Uncertainty

The Covid-19 pandemic in 2020 caused a slow down in the global and domestic economy and significantly affected the business and business continuity of the Group. While this disruption is expected to be only temporary, there is still considerable uncertainty related to the extent of its impact on the Company's operations and financial performance, currently the significant impact experienced by the Group is the decrease in the number of visitors due to the limitation on the quota of visits per day which is reflected in the decrease in ticket revenue.

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

The development of these impacts depends on a number of things that are unpredictable in the present, including the duration of outbreaks, economic policies and other policies implemented by the Government to deal with the threat of Covid-19, and the impact of these factors on the Group's employees and customers. The management is closely monitoring the Group's operations, liquidity and resources, and is actively working to minimize the current and future impact of this unprecedented situation.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

*For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)*

**50. Tanggung Jawab dan Kewenangan
Manajemen atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 31 Mei 2021.

**50. Management Responsibility and Authority
of the Consolidated
Financial Statements**

The Company's management is responsible for the content and preparation of the consolidated financial statements. The consolidated financial statements are authorized to issue by Directors on May 31, 2021.