



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

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim  
30 September 2023 (Tidak Diaudit) dan  
31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal 30 September 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)



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

**Daftar Isi**

**Halaman**

**Surat Pernyataan Direksi**

**Laporan Keuangan Konsolidasian Interim  
30 September 2023 (Tidak Diaudit) dan  
31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal 30 September 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)**

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL  
30 SEPTEMBER 2023 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2022 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2023 DAN 2022 (TIDAK DIAUDIT)  
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Nama   | : | Winarto  |
| Alamat kantor   | : | Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention<br>Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara                    |
| Nomor Telepon   | : | (021) 6453456-6454567  |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : | Komp. Diskum AD Blok B No. 26<br>RT/RW 001/012<br>Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara<br>Jakarta Timur |
| Jabatan   | : | Direktur Utama   |
| 2. Nama   | : | Daniel Nainggolan  |
| Alamat kantor   | : | Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention<br>Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara                    |
| Nomor Telepon   | : | (021) 6453456-6454567  |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : | Jl. Cereme 38 Cilandak RT/RW 005/003<br>Kel. Cilandak Barat Kec. Cilandak<br>Jakarta Selatan           |
| Jabatan   | : | Direktur   |

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 10 Oktober 2023

Direktur Utama

Direktur



The image shows two signatures over a red stamp. The stamp is a 'METERAL TEMPEL' (Postage Meter) with a value of 20,000 Rupiah. The stamp includes the text 'SEPLUAS RUPIAH', 'METERAL TEMPEL', and the alphanumeric code '0FAKX709208145'. The signature on the left is for Winarto, and the signature on the right is for Daniel Nainggolan.

(Winarto)

(Daniel Nainggolan)

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

Tanggal 30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Setara Kas	3, 38, 42	670.084	506.061
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 38, 42	15.219	7.196
Pihak Ketiga	4, 42	40.627	26.042
Piutang Lain-lain - Pihak Ketiga	5,42	7.915	7.659
Persediaan	6	6.141	6.052
Uang Muka	7	8.905	834
Pajak Dibayar di Muka	8.a	10.533	5.815
Biaya Dibayar di Muka	10	6.103	1.844
Aset Lain-lain		71	2.560
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b><u>765.598</u></b>	<b><u>564.063</u></b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 42	--	76
Aset Pajak Tangguhan	8.d	568	568
Investasi pada Ventura Bersama	11	6.050	6.578
Investasi pada Entitas Asosiasi	12	23.362	26.361
Investasi Jangka Panjang Lainnya	13, 42	184.125	184.125
Aset Real Estat	14	279.943	279.372
Properti Investasi	15	208.115	213.638
Aset Tetap	16	2.512.158	2.509.438
Aset Hak Guna	17	80.914	85.316
Aset Lain-lain	18	33.957	23.249
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b><u>3.329.192</u></b>	<b><u>3.328.721</u></b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b><u>4.094.790</u></b>	<b><u>3.892.784</u></b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Tanggal 30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19, 38, 42	764	764
Pihak Ketiga	19	7.316	6.737
Utang Lain-lain			
Pihak Ketiga	20, 42	18.208	14.069
Utang Pajak	8.b	94.140	44.104
Beban Akrual dan Provisi	21, 42	347.886	376.438
Liabilitas Jangka Panjang yang			
Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Bank		--	388.563
Liabilitas Sewa	17	2.812	2.294
Utang Obligasi	23, 42	149.600	--
Pendapatan Diterima di Muka dan			
Uang Muka Pelanggan	24	116.695	102.654
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>737.421</b>	<b>935.623</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi			
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Bank	22, 42	900.487	513.141
Utang Obligasi	23, 42	65.091	214.543
Pendapatan Diterima di Muka dan			
Uang Muka Pelanggan	24	280.980	323.827
Liabilitas Sewa	17	98.201	99.360
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	149.085	140.521
Jaminan Pelanggan dan Deposito Lainnya	25	68.387	6.726
Liabilitas Imbalan Kerja	26	109.423	98.114
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>1.671.654</b>	<b>1.396.232</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>2.409.075</b>	<b>2.331.855</b>
<b>EKUITAS</b>			
<b>EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA</b>			
<b>PEMILIK ENTITAS INDUK</b>			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998			
saham terdiri dari 1 saham seri A,			
1 saham seri B dengan nilai nominal			
masing-masing Rp500 (Rupiah penuh)			
per saham serta 5.759.999.996			
saham seri C dengan nilai nominal			
Rp250 (Rupiah penuh) per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar			
1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham			
seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996			
saham seri C	27	400.000	400.000
Tambahan Modal Disetor	28.a	40.404	40.404
Komponen Ekuitas Lainnya	28.b	2.427	2.427
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		42.458	40.916
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.186.620	1.062.219
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan</b>			
<b>    kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>1.671.909</b>	<b>1.545.966</b>
Kepentingan Nonpengendali	29	13.806	14.963
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1.685.715</b>	<b>1.560.929</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>4.094.790</b>	<b>3.892.784</b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
 Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir pada Tanggal 30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<b>Catatan</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	30, 38	902.565	630.401
Beban Pokok Pendapatan	31	(27.469)	(16.220)
Beban Langsung	31	(383.158)	(271.030)
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		(410.627)	(287.250)
<b>LABA BRUTO</b>		<b>491.938</b>	<b>343.151</b>
Pendapatan Bunga		18.686	9.173
Pendapatan Lainnya	33	23.330	14.804
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	16	10	31
Beban Umum dan Administrasi	32	(165.409)	(162.500)
Beban Penjualan	32	(16.349)	(16.276)
Kerugian Selisih Kurs - Bersih		(124)	--
Beban Lain-lain	34	(14.250)	(12.571)
Jumlah Beban Usaha		(154.106)	(167.339)
<b>LABA USAHA</b>		<b>337.832</b>	<b>175.812</b>
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas Asosiasi	12	1	(17.490)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama	11	(528)	(381)
Beban Keuangan	35	(74.249)	(67.652)
Beban Pajak Final	9	(11.499)	(7.008)
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>251.557</b>	<b>83.281</b>
Beban Pajak Penghasilan	8.c.d	(81.913)	(10.330)
<b>LABA BERSIH PERIODE BERJALAN</b>		<b>169.644</b>	<b>72.951</b>
<b>LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		170.801	74.045
Kepentingan Nonpengendali	29	(1.157)	(1.094)
<b>JUMLAH</b>		<b>169.644</b>	<b>72.951</b>
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		170.801	74.045
Kepentingan Nonpengendali	29	(1.157)	(1.094)
<b>JUMLAH</b>		<b>169.644</b>	<b>72.951</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)</b>	36	107	46

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir pada Tanggal 30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk									
Catatan	Tambahkan Modal Disetor			Saldo Laba		Komponen Ekuitas Lainnya	Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
	Modal Disetor	Agio Saham	Selisih antara Aset dan Liabilitas	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)				
<b>Saldo per 31 Desember 2021</b>	<b>400.000</b>	<b>36.709</b>	<b>3.695</b>	<b>40.916</b>	<b>992.584</b>	<b>2.352</b>	<b>1.476.256</b>	<b>16.563</b>	<b>1.492.819</b>
Rugi Bersih Periode Berjalan	--	--	--	--	74.045	--	74.045	(1.094)	72.951
<b>Saldo per 30 September 2022</b>	<b>400.000</b>	<b>36.709</b>	<b>3.695</b>	<b>40.916</b>	<b>1.066.629</b>	<b>2.352</b>	<b>1.550.301</b>	<b>15.469</b>	<b>1.565.770</b>
Tambahan Modal Pada Entitas Anak	--	--	--	--	--	--	--	191	191
Dampak Dilusi Saham	--	--	--	--	--	75	75	(75)	--
Laba Bersih Tahun Berjalan	--	--	--	--	154.228	--	154.228	(1.728)	152.500
Kerugian Komprehensif Lain Tahun Berjalan	--	--	--	--	(84.593)	--	(84.593)	12	(84.581)
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>	<b>400.000</b>	<b>36.709</b>	<b>3.695</b>	<b>40.916</b>	<b>1.062.219</b>	<b>2.427</b>	<b>1.545.966</b>	<b>14.963</b>	<b>1.560.929</b>
Pembentukan Cadangan Umum	--	--	--	1.542	--	--	1.542	--	1.542
Dividen	--	--	--	--	(46.400)	--	(46.400)	--	(46.400)
Laba Bersih Periode Berjalan	--	--	--	--	170.801	--	170.801	(1.157)	169.644
<b>Saldo per 30 September 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>36.709</b>	<b>3.695</b>	<b>42.458</b>	<b>1.186.620</b>	<b>2.427</b>	<b>1.671.909</b>	<b>13.806</b>	<b>1.685.715</b>

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir pada Tanggal 30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	941.448	637.551
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(436.045)	(331.197)
Pembayaran kepada Karyawan	(149.024)	(88.843)
<b>Kas Dihasilkan dari Operasi</b>	<b>356.379</b>	<b>217.511</b>
Pendapatan Bunga	18.686	9.173
Penerimaan Klaim Asuransi	5.918	--
Pembayaran Pajak	(36.254)	(7.008)
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(69.502)	(69.953)
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>275.227</b>	<b>149.723</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan Aset Tetap	(66.693)	(53.561)
Perolehan Aset lain-lain	(6.807)	--
Pencairan Deposito Berjangka	2.489	--
Penerimaan Dividen dari Entitas Asosiasi	3.000	--
Pencairan Dana Dibatasi Penggunaannya - Bersih	3.207	--
Hasil Penjualan Aset Tetap	--	31
Penyertaan Investasi Ventura Bersama	--	(2.000)
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(64.804)</b>	<b>(55.530)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pembayaran Dividen	(46.400)	--
Pembayaran Utang Obligasi	--	(516.000)
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(46.400)</b>	<b>(516.000)</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>164.023</b>	<b>(421.807)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>506.061</b>	<b>843.468</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>670.084</b>	<b>421.661</b>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:</b>		
Kas	399	388
Bank	57.813	83.383
Deposito Berjangka	611.872	337.891
<b>Jumlah</b>	<b>670.084</b>	<b>421.661</b>

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

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

Untuk Periode Sembilan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**1. Umum**

---

**1.a. Pendirian Perusahaan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berdasarkan Akta No. 01/II/2023 tanggal 1 Februari 2023 dari Notaris Aulia Taufani S.H., susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Komisaris Utama	: Sofyan A. Djalil *)	Thomas Trikasih Lembong *)
Komisaris	: Sutiyoso	Sutiyoso
	Suhardi Alius	Geisz Chalifah

\*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Direktur Utama	: Winarto	Winarto
Direktur	: Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastyo	Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastyo

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 001/KOM-PJA/III/2023 dan 001/KOMPJA/X/2022, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Ketua	: Sofyan A. Djalil	Thomas Trikasih Lembong
Anggota	: Teti Eko Pratiwi Loso Judijanto	Teti Eko Pratiwi Otto Fikri Septianto

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Sekretaris Perusahaan	: Agung Praptono	Agung Praptono

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Ketua	: Farida Kusuma R.	Farida Kusuma R.

Jumlah karyawan per 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing adalah 669 dan 641 karyawan (tidak diaudit).

**1.c. Entitas Anak**

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

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	30 Sep 2023		31 Des 2022	30 Sep 2022
					Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih	Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	2.276.304	301.194	2.226.389	201.699
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	43.139	373	42.801	(595)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	11.567	(110)	11.151	(248)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	31.935	(3.102)	34.429	(2.692)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	10.637	(200)	10.849	(351)

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	30 Sep 2023		31 Des 2022	30 Sep 2022
					Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih	Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	11.181	656	10.259	1.254
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Jasa Konsultan	2012	100	505	(31)	545	(31)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

Berdasarkan Akta No. 53 tanggal 20 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, pemegang saham PT TIJA menyetujui untuk menerbitkan 1.179 lembar saham baru nilai nominal seluruhnya senilai Rp117.937, dan sehubungan dengan hal tersebut maka modal ditempatkan dan disetor akan berubah dari sebesar Rp5.721 menjadi Rp6.700. Akta perubahan ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHUAH. 01.03-0440151 Tahun 2021 tanggal 24 Agustus 2021.

Modal dasar PT TIJA sebesar Rp689.998 ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 6.899 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 (Rupiah penuh) per saham, dengan komposisi sebagai berikut:

- Perusahaan memiliki 99,9999976% atau sebanyak 6.899. saham dengan nilai sebesar Rp689.998.
- PT Pembangunan Jaya memiliki 0,0000024% atau sebanyak 168 saham dengan nilai sebesar Rp16.800 (Rupiah penuh).

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

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 13 Januari 2022 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham PT SI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dengan menerbitkan 844.214 lembar saham baru dengan nominal seluruhnya sebesar Rp21.105, yang diambil bagian oleh:

- Perusahaan sebesar Rp20.846;
- Tn. Slamet Budisukrisno sebesar Rp9;
- PT TIJA sebesar Rp68; dan
- Tn. Wardiman sebesar Rp182.

Akta perubahan di atas telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat No. AHUAH. 01.03-0075810 tanggal 3 Februari 2022.

Dengan demikian, persentase kepemilikan Perusahaan dan PT TIJA pada PT SI berubah menjadi masing-masing sebesar 97,81% dan 0,32%.

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Berdasarkan akta No.1 dari Aulia Taufani, S.H., notaris di Jakarta 1 April 2021, ruang lingkup kegiatan PT GALK adalah jasa konsultasi manajemen. Pada tahun 2014, PT TI mengakuisisi 70% kepemilikan di PT GALK, sebelumnya entitas asosiasi, dan PT JA menambah kepemilikan 5% di PT GALK sehingga Perusahaan secara tidak langsung memiliki PT GALK 100%. Pada tahun 2021 PT GALK berdasarkan Akta No. 21 tanggal 23 Februari 2021 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar, menyetujui peningkatan modal dasar dari sebesar 3.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.000 menjadi 3.820 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.820, yang diambil bagian oleh PT TI sebesar Rp3.629 dan PT JA sebesar Rp191. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0128568. tahun 2021 tanggal 26 Februari 2021.

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

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

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

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

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

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai masing-masing sebesar Rp731.000 pada tahun 2021, Rp269.000 pada tahun 2019 serta Rp1.000.000 pada tahun 2018 dan 2016 yang dibagi atas 4 (empat) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

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

**2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan**

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

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten ataupun perusahaan publik.

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

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

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

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

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

Berikut adalah amendemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang; dan
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tanggungan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107: Akuntansi Ijarah.

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

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

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

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

**2.f. Instrumen Keuangan**

**Pengakuan dan Pengukuran Awal**

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

**Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan**

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuanganyang 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 asset keuangan.

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

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

Pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika asset 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.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (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.

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**

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
  - (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:

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

**Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan**

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

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

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

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

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen 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.

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

**Metode Suku Bunga Efektif**

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

**Reklasifikasi**

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

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

dan disesuaikan dengan nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi, aset keuangan diukur dengan cara yang sama seperti biaya perolehan diamortisasi.

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

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

**Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

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

**Pengukuran Nilai Wajar**

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

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

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

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

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

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

**2.g. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

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

(a) jika investasi menjadi entitas anak.

(b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.

(c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

**2.h. Kas dan Setara Kas**

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

**2.i. Persediaan**

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

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

**2.j. Biaya Dibayar di Muka**

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

**2.k. Aset Real Estat**

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.l. Properti Investasi**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.m. 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 DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.n. Aset Lain-lain**

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

**2.o. Aset Takberwujud**

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

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

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

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

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

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

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

**2.p. Penurunan Nilai Aset**

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

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

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

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

**2.q. 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.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

2) Ventura Bersama

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

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

**2.r. Biaya Emisi Saham**

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

**2.s. Biaya Emisi Obligasi**

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

**2.t. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

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

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

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Pengakuan Beban

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

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

**2.u. 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.v. Imbalan Kerja**

Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

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

Imbalan Pascakerja

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

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Pesangon

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

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

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

**2.w. Pajak Penghasilan**

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- i. entitas kena pajak yang sama; atau
- ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.y. Sewa**

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

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

- (a) Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara 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 aset digunakan telah ditentukan mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
  - Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
  - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal insepri 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 penalty penghentian jika Grup cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

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

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

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

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

Setelah tanggal permulaan, Perusahaan mengukur liabilitas sewa dengan:

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

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

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

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

Grup Sebagai Lessor

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 15 untuk nilai tercatat Properti Investasi dan Catatan 16 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

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

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

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

Pajak Penghasilan

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

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.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

**2.ab. Laba per Saham**

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

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021.

**2.ac. Informasi Segmen**

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**3. Kas dan Setara Kas**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>Kas</b>	399	600
<b>Bank</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 38)	18.535	14.792
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.958	12.847
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	11.246	6.728
PT Bank Central Asia Tbk	9.354	5.365
PT Bank Permata Tbk	4.746	2.693
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	766	763
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	208	123
	<u>57.813</u>	<u>43.311</u>
<b>Deposito Berjangka</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 38)	501.000	449.750
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri Taspen	100.000	--
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9.900	9.900
PT Bank Permata Tbk	972	2.500
	<u>611.872</u>	<u>462.150</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<u><b>670.084</b></u>	<u><b>506.061</b></u>
Tingkat Suku Bunga Kontraktual		
Deposito Berjangka Per Tahun (%)	2,25% - 6,10%	2,25% - 5,75%
Jangka Waktu	1 bulan	1 bulan

**4. Piutang Usaha**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38)</b>	<u>15.219</u>	<u>7.196</u>
Pihak Ketiga	98.949	73.971
Dikurangi:		
Bagian Jangka Panjang	--	(76)
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(58.322)	(47.853)
<b>Jumlah Pihak Ketiga - Bersih</b>	<u>40.627</u>	<u>26.042</u>
<b>Jumlah Bersih</b>	<u><b>55.846</b></u>	<u><b>33.238</b></u>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Belum Jatuh Tempo	22.152	14.961
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	14.613	7.275
31 s/d 60 hari	3.679	2.234
61 s/d 90 hari	7.752	6.950
> 90 hari	65.972	49.747
<b>Jumlah</b>	<b><u>114.168</u></b>	<b><u>81.167</u></b>
Dikurangi:		
Bagian Jangka Panjang	--	(76)
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(58.322)	(47.853)
<b>Jumlah Bersih</b>	<b><u>55.846</u></b>	<b><u>33.238</u></b>

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

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Saldo Awal	47.853	42.884
Penambahan (Catatan 34)	12.852	9.088
Pemulihan (Catatan 33)	(2.383)	(4.119)
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>58.322</u></b>	<b><u>47.853</u></b>

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

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

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

Saldo piutang lain-lain pihak ketiga pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp7.915 dan Rp7.659.

Piutang lain-lain pihak ketiga merupakan piutang sponsor dan *tenant* yang belum ditagihkan dan akrual pendapatan bunga.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022.

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**6. Persediaan**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Suku Cadang	3.723	3.746
Makanan dan Minuman	1.502	1.476
<i>Supplies</i>	611	463
Barang Dagangan	528	597
Alat Tulis	208	208
Minyak Pelumas	9	2
<b>Sub Jumlah</b>	<u>6.581</u>	<u>6.492</u>
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	(440)	(440)
<b>Jumlah</b>	<u><u>6.141</u></u>	<u><u>6.052</u></u>

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

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

**7. Uang Muka**

Saldo uang muka pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp8.905 dan Rp834.

Uang muka terdiri dari uang muka operasional atas pelaksanaan proyek dan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan, dan uang muka pesangon karyawan atas pembayaran di muka (1 tahun sebelum masa pensiun) kepada karyawan sebesar 50% dari jumlah pesangon yang akan diterima karyawan.

**8. Perpajakan**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Pertambahan Nilai	--	478
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	2.097	2.097
Pasal 23	40	--
Sub Jumlah	<u>2.137</u>	<u>2.575</u>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	3.227	3.227
Pajak Pertambahan Nilai	--	--
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	175	13
Pasal 25	4.762	--
Pasal 23	177	--
Pasal 22	48	--
Pasal 21	7	--
Sub Jumlah	<u>8.396</u>	<u>3.240</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>10.533</u></u>	<u><u>5.815</u></u>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**b. Utang Pajak**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Pertambahan Nilai	365	--
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.702	1.249
Pasal 21	546	6.931
Pasal 23	49	129
Sub Jumlah	<u>4.662</u>	<u>8.309</u>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Hiburan	6.627	10.236
Pajak Pertambahan Nilai	3.968	4.807
Pajak Pembangunan	987	1.792
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	82	3.008
Pasal 23	1.872	148
Pasal 4 (2)	2.574	3.650
Pasal 29	73.368	11.448
Pasal 26	--	706
Sub Jumlah	<u>89.478</u>	<u>35.795</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>94.140</u></b>	<b><u>44.104</u></b>

**c. Pajak Kini**

	<u>30 September</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Kini	--	--
Jumlah	<u>--</u>	<u>--</u>
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Kini	(73.349)	--
Pajak Tangguhan	(8.564)	(10.330)
Jumlah	<u>(81.913)</u>	<u>(10.330)</u>
<b>Konsolidasian</b>		
Pajak Kini	(73.349)	--
Pajak Tangguhan	(8.564)	(10.330)
<b>Jumlah</b>	<b><u>(81.913)</u></b>	<b><u>(10.330)</u></b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	30 September	
	2023	2022
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	251.557	74.668
Eliminasi dan Penyesuaian	(84.252)	(3.207)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan Induk	167.305	71.461
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	38.271	60.614
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	205.576	132.075
Perbedaan Temporer		
Beban Penyusutan dan Amortisasi	(8.913)	(24.384)
Manfaat Karyawan	6.745	(16.300)
Jumlah	(2.168)	(40.684)
Perbedaan Tetap		
Bonus dan Tantiem	(3.999)	7.815
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas		
Investasi Ventura Bersama dan Asosiasi	528	--
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas Anak	(301.194)	(179.774)
Jamuan Tamu dan Sumbangan	4.189	4.016
Penghargaan Karyawan	243	684
Penghasilan Bunga	(5.620)	(4.037)
Lain-lain	74.675	52.826
Jumlah	(231.178)	(118.470)
<b>Rugi Fiskal</b>	<b>(27.770)</b>	<b>(27.079)</b>

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

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

	30 September	
	2023	2022
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	251.557	74.668
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(84.252)	(3.207)
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	38.271	60.614
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	205.576	132.075
Tarif Pajak 22%	45.227	29.057
Koreksi Fiskal	(51.336)	(35.013)
Rugi Fiskal Tidak Dimanfaatkan	6.109	5.956
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**d. Pajak Tangguhan**

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

	31 Des 2022	Dibebankan ke Laba Rugi	Dibebankan ke Pendapatan Komprehensif Lain	30 September 2023
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>				
PT SI	568	--	--	568
PT TI	--	--	--	--
<b>Jumlah Aset Pajak Tangguhan</b>	<b>568</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>568</b>
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>				
PT TIJA	(137.827)	(8.564)	--	(146.391)
PT STU	(2.694)	--	--	(2.694)
<b>Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>(140.521)</b>	<b>(8.564)</b>	<b>--</b>	<b>(149.085)</b>
	31 Des 2021	Dibebankan ke Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain	31 Des 2022
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>				
PT SI	1.318	(645)	(105)	568
PT TI	159	(159)	--	--
<b>Jumlah Aset Pajak Tangguhan</b>	<b>1.477</b>	<b>(804)</b>	<b>(105)</b>	<b>568</b>
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>				
PT TIJA	(122.218)	(16.202)	593	(137.827)
PT STU	(2.494)	(200)	--	(2.694)
<b>Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>(124.712)</b>	<b>(16.402)</b>	<b>593</b>	<b>(140.521)</b>

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

**e. Pemeriksaan Pajak**

Pada tahun 2021, PT TIJA menerima Surat Paksa atas Surat Tagihan Pajak (STP) PPh Pasal 25 terkait kredit pajak yang tidak dibayarkan secara tepat waktu. Dalam hal ini, PT TIJA melakukan relaksasi pembayaran PPh Pasal 25 tersebut dengan menggunakan metode angsuran dan telah disetujui oleh Kantor Pajak terdaftar. PT TIJA telah melakukan pembetulan PPh Badan Tahun pajak 2020 pada tanggal 18 Februari 2021 sebesar Rp46.000.

Pada 8 Maret 2022, PT TIJA menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas PPh Badan Tahun 2020 sebesar Rp46.000 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas PPh Pasal 21, PPh Pasal 23, PPh Pasal 4 ayat 2 dan PPN sebesar Rp2.195. Atas SKPLB di atas, PT TIJA telah memperoleh pengembalian sebesar Rp43.805, setelah dikompensasi dengan SKPKB di atas, pada 29 Maret 2022.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**9. Pajak Final**

Jumlah beban pajak final untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2023 dan 2022 masing-masing adalah sebesar Rp11.499 dan Rp7.008 yang dihitung dari pendapatan yang dikenakan pajak final masing-masing sebesar Rp118.096 dan Rp70.068.

**10. Biaya Dibayar di Muka**

	<b>30 September 2023</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Operasional	4.196	5
Asuransi	125	1.798
Lain-lain	1.782	41
<b>Jumlah</b>	<b>6.103</b>	<b>1.844</b>

**11. Investasi pada Ventura Bersama**

		<b>30 September 2023</b>				
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penyertaan Investasi	Bagian Rugi Neto Periode Berjalan	Pengembalian Investasi	Saldo Akhir
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	4.569	--	(453)	--	4.116
KSO Ancol Batavia	Jakarta	2.009	--	(75)	--	1.934
<b>Jumlah</b>		<b>6.578</b>	<b>--</b>	<b>(528)</b>	<b>--</b>	<b>6.050</b>

		<b>31 Desember 2022</b>				
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penyertaan Investasi	Bagian Rugi Neto Periode Berjalan	Pengembalian Investasi	Saldo Akhir
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	8.696	--	(519)	(3.608)	4.569
KSO Ancol Batavia	Jakarta	--	2.000	--	9	2.009
<b>Jumlah</b>		<b>8.696</b>	<b>2.000</b>	<b>(519)</b>	<b>(3.599)</b>	<b>6.578</b>

KSO Pembangunan Jaya Property

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

KSO Ancol Batavia

Pada tanggal 20 April 2022 PT JA dan PT Batavia Pictures mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) pembuatan dan pengembangan *Intellectual Property* (IP) dengan porsi kontribusi berupa penyertaan modal ke dalam KSO dengan komposisi PT JA dan PT Batavia Pictures masing-masing sebesar 50%.

**12. Investasi pada Entitas Asosiasi**

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

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	15.844	16.212
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	4.181	6.429
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	2.278	2.660
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1.059	1.060
<b>Jumlah</b>	<b><u>23.362</u></b>	<b><u>26.361</u></b>

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

<u>30 September 2023</u>						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat	Penerimaan Dividen	Bagian Laba (Rugi) Neto	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
	%	Awal Tahun Rp	Rp	Tahun Berjalan Rp	atas Entitas Asosiasi Rp	Rp
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	16.212	--	(368)	--	15.844
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	6.429	(2.000)	(248)	--	4.181
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	2.660	(1.000)	618	--	2.278
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	1.060	--	(1)	--	1.059
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	--	--	--	--	--
<b>Jumlah</b>		<b><u>26.361</u></b>	<b><u>(3.000)</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>--</u></b>	<b><u>23.362</u></b>

<u>31 Desember 2022</u>						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat	Penambahan (Pelepasan)	Bagian Laba (Rugi) Neto	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
	%	Awal Tahun Rp	Investasi Rp	Tahun Berjalan Rp	atas Entitas Asosiasi Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	Jakarta	326.269	--	(9.616)	(316.653)	--
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	16.306	--	(94)	--	16.212
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	7.467	--	(1.038)	--	6.429
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	1.608	--	1.052	--	2.660
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	1.041	--	19	--	1.060
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	365	--	(365)	--	--
<b>Jumlah</b>		<b><u>353.056</u></b>	<b><u>--</u></b>	<b><u>(10.042)</u></b>	<b><u>(316.653)</u></b>	<b><u>26.361</u></b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JTD**

Pada tanggal 2 Juni 2022, sehubungan dengan hilangnya pengaruh signifikan Perusahaan atas PT JTD dengan berhentinya keterwakilan dalam Dewan Komisaris Perusahaan di PT JTD, Perusahaan mengubah klasifikasi investasi pada PT JTD yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai investasi pada entitas asosiasi menjadi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

**PT PSATC**

Perusahaan telah melakukan absorb rugi penuh atas investasi ini pada tahun 2022. Bagian kerugian yang tidak diakui pada 31 Desember 2022 sebesar Rp152.

**PT JATP**

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 23 Maret 2021 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., pemegang saham PT JATP menyetujui pembagian dividen sebesar Rp7.201 kepada PT JAPT.

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat pembatasan dan risiko signifikan yang terkait dengan investasi pada entitas asosiasi.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 30 September 2023 dan 31 Desember 2022:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Jumlah Agregat Aset	79.003	78.027
Jumlah Agregat Liabilitas	3.561	3.977
Jumlah Agregat Pendapatan Neto	24.222	52.174
Jumlah Agregat Laba Komprehensif	4.142	903

**13. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

		<u>30 September 2023</u>				
<u>Tempat</u>	<u>Kedudukan</u>	<u>%</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Pengukuran Awal Nilai Wajar Investasi</u>	<u>Perubahan Nilai Wajar</u>	<u>Saldo Akhir</u>
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	6,66%	183.487	--	--	183.487
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16,75%	638	--	--	638
<b>Jumlah</b>			<u>184.125</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>184.125</u>
		<u>31 Desember 2022</u>				
<u>Tempat</u>	<u>Kedudukan</u>	<u>%</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Pengukuran Awal Nilai Wajar Investasi</u>	<u>Perubahan Nilai Wajar</u>	<u>Saldo Akhir</u>
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	6,66%	--	265.669	(82.182)	183.487
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16,75%	638	--	--	638
<b>Jumlah</b>			<u>638</u>	<u>265.669</u>	<u>(82.182)</u>	<u>184.125</u>

**PT JTD**

Pada tanggal 2 Juni 2022, Perusahaan melakukan reklasifikasi investasi pada JTD yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai investasi pada entitas asosiasi menjadi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Pengakuan awal investasi diukur pada nilai wajar sebesar Rp265.669 berdasarkan perhitungan Kantor Jasa Penilai Publik Asrori dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya No. 00047/2.0126-00/BS/05/0338/1/III/2023 tanggal 24 Maret 2023. Selisih antara nilai tercatat dengan nilai wajar diakui di laba rugi.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Akta No. 71 tanggal 28 Desember 2022 dari Notaris Aulia Taufani S.H., mengenai pernyataan keputusan para pemegang saham terkait dengan peningkatan modal dasar melalui penerbitan 294.026 lembar saham seri B dengan nilai Rp1.000.000. Perusahaan tidak mengambil bagian atas penerbitan saham sehingga kepemilikan investasi Perusahaan di PT JTD menjadi sebesar 6,66%.

Nilai wajar investasi saham PT JTD pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp183.487 didasarkan pada perhitungan penilai publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asrori dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya No. 00048/2.0126-00/BS/05/0338/1/III/2023 tanggal 24 Maret 2023.

Pengukuran nilai wajar menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto dan pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti/reproduksi tersusutkan (Tingkat 3).

**14. Aset Real Estat**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Tanah	204.431	204.021
Rumah dan Apartemen	75.512	75.351
<b>Jumlah</b>	<b><u>279.943</u></b>	<b><u>279.372</u></b>

a. Mutasi tanah :

<u>Tahun</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Penjualan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
30 September 2023	204.021	410	--	204.431
31 Desember 2022	204.021	--	--	204.021

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

<u>Lokasi</u>	<u>30 September 2023</u>		<u>31 Desember 2022</u>	
	<u>Luas Tanah m<sup>2</sup></u>	<u>Nilai Perolehan Rp</u>	<u>Luas Tanah m<sup>2</sup></u>	<u>Nilai Perolehan Rp</u>
Ancol Timur	282.628	164.497	282.628	164.447
Ancol Barat	6.231	20.548	6.231	20.228
Marunda	26.957	18.447	26.957	18.447
Tugu Permai	3.855	792	3.855	752
Sunter	1.585	147	1.585	147
<b>Jumlah</b>	<b><u>321.256</u></b>	<b><u>204.431</u></b>	<b><u>321.256</u></b>	<b><u>204.021</u></b>

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp147 masing-masing pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

<u>Tahun</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Penjualan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
30 September 2023	75.351	161	--	75.512
31 Desember 2022	72.558	2.793	--	75.351



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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
 30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
 30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp1.157 dan Rp1.864 (Catatan 30).

Beban penyusutan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 dan 2022 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp5.523 dan Rp5.715 (Catatan 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 dan 2022 sebesar Rp75 dan Rp100 (Catatan 31).

**16. Aset Tetap**

	2023				30 September
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.141.600	--	(2.713)	12.479	1.151.366
Sarana dan Prasarana	1.156.676	--	(25.590)	13.152	1.144.238
Mesin dan Perlengkapan	1.151.645	--	(3.694)	22.172	1.170.123
Peralatan	66.922	--	(225)	628	67.325
Kendaraan	4.654	--	(275)	110	4.489
Kapal	5.110	--	--	--	5.110
Binatang	12.239	--	--	86	12.325
Sub Jumlah	3.554.143	--	(32.497)	48.627	3.570.273
Aset Dalam Penyelesaian	747.438	70.832	--	(48.627)	769.643
<b>Jumlah Biaya Perolehan</b>	<b>4.301.581</b>	<b>70.832</b>	<b>(32.497)</b>	<b>--</b>	<b>4.339.916</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	427.705	21.021	(2.713)	--	446.013
Sarana dan Prasarana	605.068	17.124	(25.590)	--	596.602
Mesin dan Perlengkapan	623.175	27.732	(3.694)	--	647.213
Peralatan	62.181	1.321	(225)	--	63.277
Kendaraan	4.433	100	(275)	--	4.258
Kapal	4.614	97	--	--	4.711
Binatang	6.356	717	--	--	7.073
Jumlah	1.733.532	68.112	(32.497)	--	1.769.147
<b>Beban Penurunan:</b>					
Nilai Aset Tetap	322	--	--	--	322
Nilai Aset dalam Penyelesaian	58.289	--	--	--	58.289
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>2.509.438</b>				<b>2.512.158</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2022				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.105.354	179	(103)	36.170	1.141.600
Sarana dan Prasarana	1.137.496	273	(101)	19.008	1.156.676
Mesin dan Perlengkapan	1.121.803	679	(536)	29.699	1.151.645
Peralatan	65.484	414	--	1.024	66.922
Kendaraan	4.654	--	--	--	4.654
Kapal	5.055	55	--	--	5.110
Binatang	10.235	--	--	2.004	12.239
Sub Jumlah	<u>3.465.378</u>	<u>1.600</u>	<u>(740)</u>	<u>87.905</u>	<u>3.554.143</u>
Aset Dalam Penyelesaian	726.500	108.843	--	(87.905)	747.438
<b>Jumlah Biaya Perolehan</b>	<u>4.191.878</u>	<u>110.443</u>	<u>(740)</u>	<u>--</u>	<u>4.301.581</u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	392.884	34.924	(103)	--	427.705
Sarana dan Prasarana	580.334	24.835	(101)	--	605.068
Mesin dan Perlengkapan	588.080	35.631	(536)	--	623.175
Peralatan	60.466	1.715	--	--	62.181
Kendaraan	4.283	150	--	--	4.433
Kapal	4.460	154	--	--	4.614
Binatang	5.568	788	--	--	6.356
Jumlah	<u>1.636.075</u>	<u>98.197</u>	<u>(740)</u>	<u>--</u>	<u>1.733.532</u>
<b>Beban Penurunan:</b>					
Nilai Aset Tetap	322	--	--	--	322
Nilai Aset dalam Penyelesaian	58.289	--	--	--	58.289
<b>Nilai Tercatat</b>	<u>2.497.193</u>				<u>2.509.438</u>

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	30 September	
	2023	2022
Beban Langsung (Catatan 31)	63.639	21.183
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	4.473	1.409
<b>Jumlah</b>	<u>68.112</u>	<u>22.592</u>

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.

Penambahan aset tetap untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 berasal dari Penggantian Sistem ERP SAP dan HCMS, Renovasi Dunia Fantasi, Ocean Dream Samudera, Atlantis Water Adventure, Seaword Ancol dan Area Taman Impian. Penambahan aset tetap pada tahun 2022 berasal dari Inovasi Jakarta Birdland dan Dancing Fountain, Renovasi Ecopark, Dunia Fantasi dan Seaworld.

Aset dalam penyelesaian per 30 September 2023 sebesar Rp769.643 dengan kenaikan bersih sebesar Rp22.200 pada tahun berjalan sebagian besar atas Renovasi Dunia Fantasi, Ocean Dream Samudera dan Area Taman Impian.

Aset dalam penyelesaian untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp.518.317 dan 31 Desember 2022 sebesar Rp511.687. Pada tanggal 24 Februari 2020, Gubernur DKI Jakarta secara resmi mengumumkan izin perluasan pengembangan kawasan seluas 155 hektare. Izin

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

tersebut dalam bentuk Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 237 tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Hektare Dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ± 120 Hektar (Catatan 40.c).

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp4.139 dan Rp9.454 (Catatan 44).

Nilai wajar aset dalam penyelesaian untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.187.469 didasarkan pada perhitungan penilai publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asrori dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya No. 00046/2.0126-00/PI/05/0338/1/III/2023 tanggal 24 Maret 2023.

Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Great Eastern General Insurance, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT Asuransi Central Asia, PT Sunday Insurance Indonesia, PT Mandiri AXA General Insurance, PT Asuransi Buana, PT Tugu Pratama Indonesia, PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung Mustika, PT Asuransi Multi Artha Guna, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia dan PT Asuransi Umum BCA pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 sebesar Rp6.032.917 dan Rp5.176.920.

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

Berdasarkan hasil penelaahan atas aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022.

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

	<b>2023</b>			
	<b>1 Januari</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Modifikasi Sewa</b>	<b>30 September</b>
<b>Biaya Perolehan</b>				
Tanah	106.118	--	--	106.118
Bangunan	--	3.098	--	3.098
Jumlah	<u>106.118</u>	<u>3.098</u>	<u>--</u>	<u>109.216</u>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>				
Tanah	20.802	5.332	--	26.134
Bangunan	--	2.168	--	2.168
Jumlah	<u>20.802</u>	<u>7.500</u>	<u>--</u>	<u>28.302</u>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b><u>85.316</u></b>			<b><u>80.914</u></b>
	<b>2022</b>			
	<b>1 Januari</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Modifikasi Sewa</b>	<b>31 Desember</b>
<b>Biaya Perolehan</b>				
Tanah	103.856	--	2.262	106.118
<b>Akumulasi Penyusutan</b>				
Tanah	13.847	6.955	--	20.802
<b>Nilai Tercatat</b>	<b><u>90.009</u></b>			<b><u>85.316</u></b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 20 Oktober 2022, PT TIJA melakukan adendum pertama atas kontrak kerja sama sewa lahan dengan PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation No. 006/DIR-TIJA/I/2013, dengan nilai kontrak sewa semula sebesar Rp111.187 menjadi Rp109.084 dan masa sewa 21 tahun.

Pada tanggal 10 Maret 2023, Perusahaan menyewa aset bangunan melalui surat No. 015/DIR-PJA/EXT/III/2023 kepada Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan nilai sebesar Rp3.500 dengan jangka waktu 5 April 2020 sampai dengan 4 April 2025.

Beban penyusutan seluruhnya dialokasikan pada Beban Langsung (Catatan 31) pada 30 September 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp7.500 dan Rp3.462.

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>Liabilitas Sewa</b>		
Jatuh tempo dalam satu tahun	13.118	9.751
Jatuh tempo dalam lebih dari satu tahun	141.974	151.550
<b>Jumlah</b>	<u>155.092</u>	<u>161.301</u>
Dikurangi bagian bunga	(54.079)	(59.647)
<b>Nilai kini Pembayaran Sewa</b>	<u>101.013</u>	<u>101.654</u>
Dikurangi: bagian jatuh tempo satu tahun	(2.812)	(2.294)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<u>98.201</u>	<u>99.360</u>

Berikut ini ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>Saldo Awal</b>	<b>101.654</b>	<b>101.570</b>
Arus Kas	(9.710)	(8.732)
Penambahan	3.098	--
Perubahan Nonkas		
Penambahan Bunga	5.971	7.499
Reklasifikasi ke Beban Akrua	--	(945)
Modifikasi Sewa	--	2.262
<b>Saldo Akhir</b>	<u>101.013</u>	<u>101.654</u>

## 18. Aset Lain-lain

### a. Aset Lain-lain Lancar

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Deposito Berjangka		
PT Bank Permata Tbk	--	2.489
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	71	71
<b>Jumlah</b>	<u>71</u>	<u>2.560</u>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**b. Aset Lain-lain Tidak Lancar**

	<b>30 September 2023</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Dana Dibatasi penggunaannya		
Pihak Berelasi (Catatan 38)	7.332	7.332
Pihak Ketiga		
PT Bank Permata Tbk	--	3.207
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	349	349
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	243	243
<b>Sub Jumlah</b>	<b>7.924</b>	<b>11.131</b>
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi	48.944	42.137
Hak atas Tanah	13.067	13.067
Jumlah	62.011	55.204
Dikurangi: Akumulasi Amortisasi	(52.776)	(47.320)
<b>Sub Jumlah</b>	<b>9.235</b>	<b>7.884</b>
Lain-lain	16.798	4.234
<b>Jumlah</b>	<b>33.957</b>	<b>23.249</b>

Deposito berjangka pada PT Bank Permata Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk memiliki tingkat suku bunga per tahun masing-masing sebesar 3,25%. Tipe dari dari deposito ini adalah *Automatic Roll Over* (ARO) dengan jangka waktu 1 tahun.

Perangkat lunak komputer dan lisensi merupakan biaya atas pembelian piranti lunak yang bersifat spesifik berdasarkan proses bisnis Grup serta lisensi atas musik dan wahana.

Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m<sup>2</sup> dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana 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 ditanggung dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB.

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 dan 2022, Grup mencatat beban amortisasi masing-masing sebesar Rp5.456 dan Rp2.128 yang dialokasikan ke beban pokok pendapatan dan beban langsung serta beban umum dan administrasi.

**19. Utang Usaha**

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

	<b>30 September 2023</b>	<b>31 Desember 2022</b>
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38)</b>	<b>764</b>	<b>764</b>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Rajawali Anggada Nusantara	1.061	--
PT Bumi Daya Plaza	998	1.108
PT Media Prima Solutions	719	1.028
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	4.538	4.601
Sub Jumlah	<b>7.316</b>	<b>6.737</b>
<b>Jumlah</b>	<b>8.080</b>	<b>7.501</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Belum Jatuh Tempo	475	432
Sudah Jatuh Tempo		
1-30 hari	54	49
31-60 hari	492	447
61-90 hari	1.306	1.187
>90 hari	5.754	5.386
Jumlah	<u>8.080</u>	<u>7.501</u>

**20. Utang Lain-lain**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Sigma Cipta Caraka	4.191	--
CV Istana Timur Tehnik	1.049	3.551
PT Citra Gentari Indonesia	593	--
PT Pratama Bumi Sentosa	546	--
PT Emtu Karya Sentosa	403	1.074
PT Deka Buana Swastamas	--	844
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	11.427	8.600
<b>Sub Jumlah</b>	<u>18.208</u>	<u>14.069</u>
<b>Jumlah</b>	<u>18.208</u>	<u>14.069</u>

**21. Beban AkruaI dan Provisi**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Pajak Bumi dan Bangunan	115.582	132.385
Operasional	59.032	67.275
Tenaga Alih Daya	28.099	25.518
Bonus dan Tantiem	27.728	45.454
Logistik	11.720	3.967
Gaji	6.976	6.785
Bunga	5.285	3.265
Pemeliharaan	2.487	813
Lisensi Wahana	2.312	2.312
Iklan	1.402	1.402
Lain-lain	3.128	3.127
<b>Jumlah Beban AkruaI</b>	<u>263.751</u>	<u>292.303</u>
Provisi	84.135	84.135
<b>Jumlah</b>	<u>347.886</u>	<u>376.438</u>

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

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan membentuk provisi sehubungan dengan kewajiban Perusahaan atas pemenuhan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT).

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**22. Utang Bank**

	<b>30 September 2023</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Pihak Berelasi (Catatan 38)	905.000	905.000
Biaya Provisi	(4.513)	(3.296)
Jumlah	<u>900.487</u>	<u>901.704</u>
Dikurangi:Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	--	(388.563)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b><u>900.487</u></b>	<b><u>513.141</u></b>

**PT Bank DKI**

Berdasarkan Akta No. 55 tanggal 20 Desember 2021, tentang Perubahan VI (Ke Enam) Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka, yang dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H., Mkn, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit Rp389.000 dengan jangka waktu 24 bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 20 September 2023. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 6,25% per tahun.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No.1489/SPPK/925/IX/2023 tanggal 19 September 2023, tentang Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka (KMK PTB) dan Perubahan Syarat dan Ketentuan Fasilitas Kredit Investasi *Refinancing*, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit Rp389.000 dengan jangka waktu 24 bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 20 September 2025. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 6,75% per tahun.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No.2161/SPPK/910/IX/2021 tanggal 16 September 2021, terdapat perubahan tingkat bunga semula 7,15% per tahun menjadi 7% per tahun.

Berdasarkan Akta No. 56 tanggal 20 Desember 2021, tentang Perjanjian Kredit Investasi *Refinancing*, yang dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H., Mkn, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dengan nilai Rp516.000 dengan jangka waktu 24 bulan untuk *grace period* dan 84 bulan untuk masa setelah *grace period* sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau total jangka waktu sampai dengan 14 Desember 2030. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar Jibor 3 bulan + margin 1,75% (selama *grace period*) dan Jibor 3 bulan + margin 3% (setelah *grace period*).

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

1. Menggunakan fasilitas kredit sesuai tujuan penggunaan kredit.
2. Menyampaikan laporan keuangan audited yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) yang ditunjuk oleh PT Pembangunan Jaya ancol Tbk (Sesuai Akta Perseroan KAP ditunjuk oleh Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk) paling lambat 180 hari kalender setelah akhir periode laporan.
3. Menyampaikan laporan keuangan *in-house* setiap triwulan paling lambat 60 hari kalender setelah akhir laporan.
4. Menyampaikan laporan realisasi jumlah pengunjung bulanan, dan relaisasi pendapatan bulanan paling lambat 30 hari kalender setelah bulan berjalan.
5. Memelihara *Debt to Equity Ratio* maksimal sebesar 2,5 kali.
6. Dalam rangka sinergi BUMD, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk bersedia menjadikan Bank DKI sebagai Bank Utama Debitur termasuk dan tidak terbatas pada:
  - a. Bank penerima pembayaran yang berasal dari penerimaan tiket termasuk penjualan melalui *website* dan *e-commerce*.
  - b. Bank penerima pembayaran yang terkait dengan kegiatan usaha debitur yang tidak melalui Bank DKI wajib dipindahbukukan maksimal H+2 ke Rekening debitur di Bank DKI.
  - c. Menyerahkan rekening koran bulanan debitur pada bank lain paling lambat setiap tanggal 15 bulan berikutnya.
  - d. Memberikan akses *inquiry* untuk *system payment gateway* pada *website* ancol.
  - e. Penempatan Dana Utama (Bank DKI minimal 90% dari total kas dan bank debitur)
  - f. Penggunaan CMS.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- g. Pembayaran *payroll* karyawan.
  - h. KMG Karyawan.
  - i. Memprioritaskan Bank DKI sebagai mitra apabila menyelenggarakan program-program khusus kepada *customer*.
  - j. Debitur bersedia melunasi pembayaran kewajiban kepada *vendor/supplier* sesuai dengan perjanjian yang berlaku.
7. Memiliki ijin-ijin yang dipersyaratkan untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinyadan berkewajiban untuk memperpanjang atau memperbaharui ijin-ijin dalam hal telah habis masa belakunya serta menyerahkan copy perpanjangan ke Bank DKI.
  8. Memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika terdapat perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, permodalan dan nilai nominal saham.
  9. Senantiasa selalu menjaga kualitas kredit atas nama Perusahaan dan Pengurus Perusahaan.

**Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah (*Negative Covenants*):**

Selama kredit belum lunas, Perusahaan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika:

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

Saldo utang bank pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp900.487 dan Rp901.704.

**23. Utang Obligasi**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021	215.000	215.000
Biaya Emisi Obligasi	(1.221)	(1.221)
Akumulasi Amortisasi	912	764
Jumlah	<u>214.691</u>	<u>214.543</u>
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(149.600)	--
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b><u>65.091</u></b>	<b><u>214.543</u></b>

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

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

- a. Seri A senilai Rp516.000 dengan suku bunga 7,25% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 20 Februari 2022.
- b. Seri B senilai Rp149.600 dengan suku bunga 8,90% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2024.
- c. Seri C senilai Rp65.400 dengan suku bunga 9,60% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2026.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 10 Februari 2021, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 adalah sebesar Rp731.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 mendapatkan peringkat idA (*Single A*) untuk penerbitan obligasi dari PT Peningkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

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

Pada tanggal 8 Februari 2022, Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri A senilai Rp516.000.

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

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	210.489	226.316
Proyek Ancol Beach City	136.969	144.517
Uang Muka <i>E-Commerce</i>	12.365	14.521
Uang Titipan	19.934	20.192
Uang Muka Rombongan	8.331	9.516
Sponsor	2.034	2.874
Lain-lain	5.301	7.206
Sub Jumlah	<u>395.423</u>	<u>425.142</u>
Uang Muka Pelanggan Penjualan Tanah dan Bangunan	2.252	1.339
<b>Jumlah</b>	<b><u>397.675</u></b>	<b><u>426.481</u></b>
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	(116.695)	(102.654)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b><u>280.980</u></b>	<b><u>323.827</u></b>

Pendapatan sewa diterima di muka terutama merupakan penyewaan lahan Perusahaan untuk pengembangan jaringan di pipa gas bumi milik PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) (Catatan 40.d) dan jaringan di pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas (PT Pertagas) (Catatan 41.d).

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.

**25. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya**

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Jaminan Tiket	63.533	464
Jaminan Penyewa	4.854	6.262
<b>Jumlah</b>	<b><u>68.387</u></b>	<b><u>6.726</u></b>

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

Jaminan tiket sebagian besar merupakan uang deposit tiket melalui kerjasama dengan *platform e-commerce*.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**26. Liabilitas Imbalan Kerja**

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 623 pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022. 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.

Program Imbalan Pasti

Pada 31 Desember 2022, Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana sebesar Rp13.291 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AXA Mandiri untuk kompensasi pesangon pegawai.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

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

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	109.423	106.506
Nilai Wajar Aset Program	--	(8.392)
<b>Liabilitas Imbalan Kerja</b>	<b><u>109.423</u></b>	<b><u>98.114</u></b>

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

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Awal Periode	98.114	117.522
Biaya yang diakui pada Laporan Laba/Rugi (Catatan 32)	12.933	7.035
Kontribusi Pemberi Kerja Periode Berjalan	(1.624)	(26.764)
Pembayaran Imbalan oleh Perusahaan	--	(2.548)
Kelebihan Pembayaran Manfaat	--	(17)
Pendapatan yang diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	--	2.886
<b>Liabilitas Imbalan Pasti Neto Akhir Periode</b>	<b><u>109.423</u></b>	<b><u>98.114</u></b>

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Penghasilan Komprehensif Lain Awal Periode	51.086	38.988
Penghasilan Komprehensif Lain Periode Berjalan	--	2.886
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	9.212
<b>Beban Komprehensif Lain Akhir Periode Setelah Pajak</b>	<b><u>51.086</u></b>	<b><u>51.086</u></b>

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2022 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh Kantor Konsultan Aktuarial Steven & Mourits, aktuaris independen, dalam laporannya tertanggal 8 Maret 2023 menggunakan asumsi sebagai berikut:

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**30 September 2023 dan 31 Desember 2022**

Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia VI Tahun 2019
Umur Pensiun Normal	55 tahun
Tingkat Cacat	10% per tahun
Kenaikan Gaji	6% per tahun
Tingkat Diskonto	7,25%-7,30% per tahun
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara <i>linier</i> sampai dengan usia 55 tahun

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

Risiko Investasi

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

Risiko Tingkat Bunga

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

Risiko Gaji

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

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

**27. Modal Saham**

Nama Pemegang Saham	30 September 2023 dan 31 Desember 2022		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0,0000001%	0,00050
Saham Seri C	1.151.999.998	71,9999999%	288.000
Jumlah	1.151.999.999	72,0000000%	288.000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0,0000001%	0,00050
Saham Seri C	288.099.998	18,0099999%	72.025
Jumlah	288.099.999	18,0100000%	72.025
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%, Saham Seri C)	159.900.000	9,9900000%	39.975
<b>Jumlah</b>	<b>1.599.999.998</b>	<b>100,0000000%</b>	<b>400.000</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

1. Saham Seri A

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

2. Saham Seri B

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

3. Saham Seri C

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

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

	<b>30 September 2023</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penawaran Umum Tahun 2004:		
Agio Saham	42.000	42.000
Biaya Emisi Saham	(5.291)	(5.291)
Tambahan Modal Disetor dari Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	3.695	3.695
<b>Jumlah</b>	<b>40.404</b>	<b>40.404</b>

Pada tahun 2017 perusahaan telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan sebesar Rp3.695 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-643/PP/WPJ.07/2017 yang dicatat sebagai tambahan modal disetor.

**29. Kepentingan Nonpengendali**

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

	<b>30 September 2023</b>					
	Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	Tambahan Setoran Modal pada Entitas Anak	Dampak Dilusi Saham	Nilai Tercatat Akhir Periode
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	4.742	(80)	--	--	4.662
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	10.317	(1.084)	--	--	9.233
PT Seabreeze Indonesia	1,87%	(96)	7	--	--	(89)
<b>Jumlah</b>		<b>14.963</b>	<b>(1.157)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>13.806</b>
	<b>31 Desember 2022</b>					
	Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	Tambahan Setoran Modal pada Entitas Anak	Dampak Dilusi Saham	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	4.612	14	191	(75)	4.742
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	11.635	(1.318)	--	--	10.317
PT Seabreeze Indonesia	1,87%	316	(412)	--	--	(96)
<b>Jumlah</b>		<b>16.563</b>	<b>(1.716)</b>	<b>191</b>	<b>(75)</b>	<b>14.963</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**30. Pendapatan Usaha**

	30 September	
	2023	2022
<b>Pendapatan Tiket</b>		
Wahana Wisata	431.827	302.838
Pintu Gerbang	204.743	136.426
<b>Sub Jumlah</b>	<b>636.570</b>	<b>439.264</b>
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>		
Restoran	36.886	35.930
Kamar	29.111	15.494
<b>Sub Jumlah</b>	<b>65.997</b>	<b>51.424</b>
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	102.288	74.117
Pengelolaan Perumahan	27.234	23.241
Sponsor	18.725	16.610
Barang Dagangan	17.650	12.455
Uang Sandar dan Luran	8.158	5.638
Bagi Hasil	8.050	4.463
Loker dan Permainan	6.675	1.500
Logistik Acara	5.716	2.949
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	7.185	378
<b>Sub Jumlah</b>	<b>201.681</b>	<b>141.351</b>
<b>Jumlah</b>	<b>904.248</b>	<b>632.039</b>
Dikurangi: Potongan Penjualan	(1.683)	(1.638)
<b>Bersih</b>	<b>902.565</b>	<b>630.401</b>

**31. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung**

	30 September	
	2023	2022
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>		
Makanan dan Minuman	15.932	--
Barang Dagangan	7.290	16.220
Logistik Acara	4.247	--
<b>Sub Jumlah</b>	<b>27.469</b>	<b>16.220</b>
<b>Beban Langsung</b>		
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17 dan 18)	79.090	77.635
Sub Kontrak Tenaga Kerja	74.260	35.259
Pajak Hiburan	63.178	43.904
Gaji dan Upah	60.484	55.478
Telepon, Listrik dan Air	44.386	27.993
Penyelenggaraan Pertunjukan	19.563	8.955
Pemeliharaan	19.299	11.922
Alat Kerja dan Operasi	9.544	5.292
Jasa Layanan Aplikasi	6.404	--
Perjalanan dan Survei	2.915	2.471
Sewa	2.370	337
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 Juta)	1.665	1.784
<b>Sub Jumlah</b>	<b>383.158</b>	<b>271.030</b>
<b>Jumlah</b>	<b>410.627</b>	<b>287.250</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**32. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi**

	30 September	
	2023	2022
<b>Beban Penjualan</b>		
Promosi dan Penjualan	16.349	16.276
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Gaji dan Upah	69.381	69.057
Pajak Bumi dan Bangunan	50.470	49.269
Imbalan Kerja (Catatan 26)	12.933	12.449
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17 dan 18)	7.498	4.831
Asuransi	4.294	3.823
Humas dan Jamuan Tamu	4.210	5.474
Jasa Profesional	3.780	3.731
Sub Kontrak Tenaga Kerja	2.694	3.821
Pemeliharaan	2.508	5.740
Telepon, Listrik dan Air	2.393	1.998
Administrasi Bank	1.394	781
Fasilitas Karyawan	1.215	661
Transportasi dan Perjalanan Dinas	--	626
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 Juta)	2.639	239
Sub Jumlah	165.409	162.500
<b>Jumlah</b>	<b>181.758</b>	<b>178.776</b>

**33. Pendapatan Lainnya**

	30 September	
	2023	2022
Ancol Beach City (Catatan 40.b)	7.100	7.100
Klaim Asuransi Aset	5.918	--
Pemulihan Cadangan Kerugian Piutang Usaha	2.383	2.869
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp500 juta)	7.929	4.835
<b>Jumlah</b>	<b>23.330</b>	<b>14.804</b>

**34. Beban Lain - Lain**

	30 September	
	2023	2022
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	6.498	6.942
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 juta)	7.752	5.629
<b>Jumlah</b>	<b>14.250</b>	<b>12.571</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**35. Beban Keuangan**

	30 September	
	2023	2022
Bunga Bank	46.861	39.880
Bunga Obligasi	20.782	20.435
Bunga Liabilitas Sewa	5.971	5.963
Amortisasi Biaya Emisi	635	1.374
<b>Jumlah</b>	<b>74.249</b>	<b>67.652</b>

**36. Laba Per Saham**

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

	30 September	
	2023	2022
Laba (Rugi) yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	170.801	74.045
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.ab)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba (Rugi) per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	107	46

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

**37. Dividen dan Cadangan Umum**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 19 Mei 2023 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 54 tanggal 19 Mei 2023 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2022 sebesar 37,78% dari laba bersih tahun buku 2017 atau sebesar Rp29 (dalam rupiah penuh) per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp46.400 yang telah dibayarkan di tahun 2023 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp1.542.

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

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

<u>Pihak-pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan</u>	<u>Jenis Transaksi</u>
PT Bank DKI (Bank DKI)	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI	Penyimpanan Uang dan Pinjaman Bank
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI	Pemanfaatan Lahan
PT Jaya Kuliner Lestari	Entitas Asosiasi	Piutang Usaha
PT Arkonin	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Penagihan Jasa Konstruksi
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan	Tantiem dan Bonus

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	30 September 2023 Rp	31 Desember 2022 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			30 September 2023 %	31 Desember 2022 %
<b>Kas dan Setara Kas (Catatan 3)</b>				
Bank				
PT Bank DKI	18.535	14.792	0,00	0,00
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	501.000	449.750	0,12	0,12
<b>Jumlah</b>	<b>519.535</b>	<b>464.542</b>	<b>0,13</b>	<b>0,12</b>
<b>Piutang Usaha (Catatan 4)</b>				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	14.265	6.753	0,00	0,00
PT Bank DKI	382	216	0,00	0,00
PT Jaya Kuliner Lestari	572	227	0,00	0,00
<b>Sub Jumlah</b>	<b>15.219</b>	<b>7.196</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aset Lain-lain (Catatan 18)</b>				
PT Bank DKI	7.332	7.332	0,00	0,00
<b>Utang Usaha (Catatan 19)</b>				
PT Arkonin	764	764	0,00	0,00
<b>Jumlah</b>	<b>764</b>	<b>764</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Utang Bank (Catatan 22)</b>				
PT Bank DKI	900.487	901.704	0,22	0,23
<b>Jumlah</b>	<b>900.487</b>	<b>901.704</b>	<b>0,22</b>	<b>0,23</b>
<b>Pendapatan (Catatan 30)</b>				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	6.814	13.293	0,00	0,00
PT Bank DKI	719	598	0,00	0,00
<b>Jumlah</b>	<b>7.533</b>	<b>13.891</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Pendapatan Lainnya (Catatan 33)</b>				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	--	4.904	--	0,00

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada periode 30 September 2023 dan 2022, masing-masing sebesar Rp6.131 dan Rp1.256.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 30 September 2023 dan 2022, masing-masing sebesar Rp12.282 dan Rp6.122.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

### 39. Segmen Operasi

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

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
 30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
 30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

	30 September 2023				
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Pendapatan dari</b>					
<b>Pelanggan Eksternal</b>	747.401	79.325	84.574	(8.735)	902.565
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	(355.247)	(33.229)	(35.427)	6.298	(417.604)
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					6.977
<b>Laba Bruto</b>					<b>491.938</b>
Penghasilan Bunga					18.686
Penghasilan Lainnya					23.330
Keuntungan Penjualan Aset Tetap					10
Beban Umum dan Administrasi					(165.409)
Beban Penjualan					(16.349)
Kerugian Selisih Kurs					(124)
Beban Lain-lain					(14.250)
<b>Jumlah Beban Usaha</b>					<b>(154.106)</b>
<b>Rugi Sebelum Pajak dan Beban Keuangan</b>					<b>337.832</b>
Beban Pajak Final					(11.499)
Beban Keuangan					(74.249)
Bagian Laba Bersih					
Investasi Ventura Bersama					(528)
Bagian Rugi Bersih					
Entitas Asosiasi					1
<b>Rugi Sebelum Pajak</b>					<b>251.557</b>
Beban Pajak Penghasilan					(81.913)
<b>Rugi Bersih Tahun Berjalan</b>					<b>169.644</b>
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak					--
<b>Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan</b>					<b>169.644</b>
Kepentingan Non-pengendali					(1.157)
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	2.106.857	1.371.833	259.004	(2.420.487)	1.317.207
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.777.583
<b>Total Aset</b>					<b>4.094.790</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	554.202	630.019	122.873	(400.268)	906.826
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.502.249
<b>Total Liabilitas</b>					<b>2.409.075</b>
Pengeluaran Modal					70.832
Penyusutan dan Amortisasi					83.448
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					12.933

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Desember 2022				Jumlah
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Pendapatan dari</b>					
<b>Pelanggan Eksternal</b>	112.071	16.990	27.336	(4.054)	152.343
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	46.946	7.072	10.823	13.141	77.982
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(7.551)
<b>Laba Bruto</b>					<b>66.810</b>
Penghasilan Bunga					3.658
Penghasilan Lainnya					2.539
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					--
Beban Penjualan					(2.490)
Beban Umum dan Administrasi					(60.452)
Beban Lain-lain					(2.630)
<b>Jumlah Beban Usaha</b>					<b>(59.375)</b>
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan</b>					<b>7.435</b>
Beban Pajak Final					(2.736)
Beban Keuangan					(24.610)
Bagian Rugi Bersih					
Investasi Ventura Bersama					(136)
Bagian Rugi Bersih					
Entitas Asosiasi					(6.222)
<b>Laba Sebelum Pajak</b>					<b>(26.269)</b>
Beban Pajak Penghasilan					(11.057)
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>					<b>(37.326)</b>
Kerugian Komprehensif					
Lain Setelah Pajak					--
<b>Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>					<b>(37.326)</b>
Kepentingan Non-pengendali					(1.716)
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	1.644.959	1.061.607	178.409	(1.672.247)	1.212.728
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.680.056
<b>Total Aset</b>					<b>3.892.784</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	315.133	470.543	68.046	(93.079)	760.643
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.571.212
<b>Total Liabilitas</b>					<b>2.331.855</b>
Pengeluaran Modal					110.443
Penyusutan dan Amortisasi					(5.135)
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					7.033

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**40. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya**

---

- a. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m<sup>2</sup> dengan nilai ganti rugi sebesar Rp92.842. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.582 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
  2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
    - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
    - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

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

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

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

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250 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,

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, 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 persetujuan prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha berdasarkan surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 24 Mei 2019 Nomor 462/-1.711.511 dan berdasarkan surat Perusahaan Nomor 010/DIR-PJA/EXT/II/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal Permohonan Penerbitan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan, pada tanggal 24 Februari 2020 diterbitkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 237 Tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha, yang pada intinya memberikan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha kepada Perusahaan dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan sebelum pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Bagi Hasil	Nilai Kontrak	Pendapatan Sep 2023
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan	84.675	2.540
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan	79.660	2.390
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan	79.660	2.390
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan	44.357	1.331
TIJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan	24.500	967
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan	22.681	3.402
PJA	PT Inti Bangun Sejahtera Tbk	2018 - 2028	Penyewaan Lahan	41.500	3.113
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan	7.331	229
TIJA	PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk	2021 - 2023	Kerjasama Promosi dan Penjualan	7.128	2.940

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Presentase Bagi Hasil	Pendapatan September 2023
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2019 - 2024	15%	565
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2020 - 2025	6%	554
TIJA	Simpang Raya	2022 - 2023	11%	484
TIJA	PT Arif Cipta Mandiri	2019 - 2023	20%	321
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2003 - 2028	20%	284
TIJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2015 - 2020	7%	245
TIJA	PT Seribu Satu Rasa	2022 - 2023	10%	189
TIJA	Kalaha Tan	2018 - 2023	25%	172
TIJA	CV Nusa Prima Pangan	2022 - 2028	15%	149
TIJA	PT Prima Usaha Era Mandiri	2018 - 2023	10%	58

- f. Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerja Sama terkait pemanfaatan tanah/lahan di Kawasan Ancol untuk Penyelenggaraan Acara/Event dengan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) Nomor X/DIR-PJA/XI/2021 pada tanggal 17 November 2021 dengan jangka waktu kerjasama penggunaan lahan dalam perjanjian tersebut selama 3 tahun, adapun penggunaan area obyek pemanfaatan dalam jangka waktu tersebut mengikuti kalender acara penyelenggaraan event sesuai penggunaan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dalam jangka waktu tersebut.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**41. Perkara Hukum**

---

- a. Pada tanggal 27 Mei 2022, 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) dan Perusahaan (selaku Tergugat II).

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada perjanjian sewa menyewa antara PT WAIP (pihak menyewakan) dan PT MEIS (pihak penyewa) sebagaimana yang dinyatakan dalam akta Notaris Edison Jingga, SH. No. 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibatalkan melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 juncto putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 629/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2430 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 juncto Putusan Peninjauan Kembali nomor 547 PK/Pdt/2018 tanggal 24 Agustus 2020.

Bahwa kedudukan Perusahaan dalam gugatan ini adalah karena adanya perjanjian BTO antara Perusahaan dengan PT WAIP, dimana setelah selesai masa pembangunan proyek BTO, PT WAIP memiliki hak mengoperasikan proyek BTO tersebut, termasuk menyewakan kepada pihak ketiga, dalam perkara ini pihak ketiga dimaksud adalah PT MEIS.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 27 Mei 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 294/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus tanggal 13 Juni 2022.

Pada tanggal 22 Desember 2022, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya 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 Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul jumlahnya Rp623.000 (enam ratus dua puluh tiga ribu Rupiah).

Pada tanggal 5 Januari 2023, kuasa hukum Perusahaan telah menerima pemberitahuan permohonan banding oleh PT MEIS atas putusan perkara nomor 294/Pdt.G/2022/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Desember 2022 dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui informasi dari aplikasi *e-court* yang kemudian diikuti dengan penyerahan memori banding oleh PT MEIS kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 Januari 2023 yang untuk selanjutnya Perusahaan telah menanggapi memori banding PT MEIS tersebut melalui kontra memori banding tanggal 17 Februari 2023 yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan kemudian tercatat dengan nomor register perkara No. 96/PDT/2023/PT DKI.

Bahwa pada tanggal 17 Maret 2023, kuasa hukum Perusahaan telah menerima informasi putusan banding perkara No. 96/PDT/2023/PT DKI melalui informasi dari aplikasi *e-court* dan juga sebagaimana yang dimuat pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Utara diperoleh informasi bahwa pada tanggal 20 Februari 2023 telah diputus perkara pada tingkat banding tersebut dengan amar putusannya sebagai berikut:

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal

30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

1. Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 294/Pdt.G/2022/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Desember 2022 banding online melalui aplikasi E-Court tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah).

Sampai dengan batas waktu pengajuan upaya hukum kasasi, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan tidak menerima pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum lanjutan (upaya hukum kasasi) dari PT MEIS ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- b. Pada tanggal 25 Oktober 2022, PT Arkindo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 25 Oktober 2022 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap:
1. PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) (selaku Tergugat I);
  2. PT PJA (selaku Tergugat II);
  3. PT Bank DKI c.q. Bank DKI Kantor Layanan Pintu Besar Selatan (selaku Turut Tergugat I);
  4. PT Jamkrida Jakarta (selaku Turut Tergugat).

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada kontrak Nomor: 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 tanggal 16 Agustus 2021 tentang Masjid Apung Ancol ("Kontrak") dimana PT Arkindo (Penggugat) sebagai kontraktor/penerima pekerjaan dan PT TIJA (Tergugat) sebagai pemilik proyek/pemberi pekerjaan dengan jenis Kontrak turnkey (putar kunci) yang merupakan kontrak mengenai pembangunan suatu proyek dalam hal kontraktor/penerima pekerjaan setuju untuk membangun proyek secara lengkap sampai selesai termasuk pemasangan semua perlengkapannya sehingga proyek siap dioperasikan. PT Arkindo (Penggugat) wajib melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2021 sampai dengan 15 Juni 2022.

Dalam pelaksanaannya sampai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan sesuai Kontrak, PT Arkindo (Penggugat) tidak dapat menyelesaikan pekerjaan Masjid Apung Ancol secara penuh dan tuntas sampai dengan pekerjaan mencapai prestasi 100% (seratus persen) sesuai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan yang diatur di dalam Kontrak, yaitu pada tanggal 15 Juni 2022, sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Kontrak PT TIJA melakukan pembatalan Kontrak terhadap PT Arkindo pada tanggal 15 Juni 2022 dengan segala konsekuensi akibat pembatalan Kontrak ditanggung oleh PT Arkindo sesuai ketentuan yang diatur di dalam Kontrak.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Oktober 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 709/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. panggilan sidang (relaas) diterima masing-masing oleh PT TIJA dan PT PJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 15 November 2022.

Sampai dengan laporan ini disampaikan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- c. Pada tanggal 5 April 2023, 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) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat).

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada perjanjian sewa menyewa antara PT WAIP (pihak menyewakan) dan PT MEIS (pihak penyewa) sebagaimana yang dinyatakan dalam akta Notaris Edison Jingga, SH. No. 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibatalkan melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 juncto putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 629/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2430 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 juncto Putusan Peninjauan Kembali nomor 547 PK/Pdt/2018 tanggal 24 Agustus 2020.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Bahwa kedudukan Perusahaan dalam gugatan ini adalah karena adanya perjanjian BTO antara Perusahaan dengan PT WAIP, dimana setelah selesai masa pembangunan proyek BTO, PT WAIP memiliki hak mengoperasikan proyek BTO tersebut, termasuk menyewakan kepada pihak ketiga, dalam perkara ini pihak ketiga dimaksud adalah PT MEIS.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 April 2023 dan tercatat dengan nomor register perkara 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus tanggal 13 April 2023.

Pada tanggal 20 September 2023, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan segala bentuk perbuatan Tergugat yang dilakukan terhadap Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian material dalam perkara aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar dan mengembalikan kerugian material dengan cara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.45.000.000.000,00 (empat puluh lima miliar rupiah);
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan atas perkara ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 595.000,- (lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugat Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Pada tanggal 29 September 2023, Perusahaan telah memperoleh informasi Berdasarkan informasi yang diperoleh dari penelusuran pada website Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Utara bahwa PT WAIP telah mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 29 September 2023 atas putusan perkara 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. tanggal 20 September 2023 dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Pada tanggal 20 September 2023, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan segala bentuk perbuatan Tergugat yang dilakukan terhadap Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian material dalam perkara aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar dan mengembalikan kerugian material dengan cara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.45.000.000.000,00 (empat puluh lima miliar rupiah);
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan atas perkara ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 595.000,- (lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugat Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Pada tanggal 29 September 2023, kuasa hukum perusahaan telah menerima pemberitahuan permohonan banding oleh PT MEIS atas putusan perkara 225/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. tanggal 20 September 2023 dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui informasi dari aplikasi *e-court* yang kemudian diikuti dengan penyerahan memori banding oleh PT MEIS kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Oktober 2023.

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**42. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko Keuangan**

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

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

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

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

Perusahaan mengelola risiko kredit dengan cara melakukan seleksi pelanggan, bank dan institusi keuangan serta penetapan kebijakan cara pembayaran penjualan dan pengalihan risiko dengan penutupan asuransi, mengusahakan penyandang dana untuk pelanggan.

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

	30 September 2023		31 Desember 2022	
	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Setara Kas	670.084	670.084	506.061	506.061
Piutang Usaha	55.846	39.843	33.238	33.238
Piutang Lain-lain	7.915	7.915	7.659	7.659
Investasi Jangka Panjang Lainnya	184.125	184.125	184.125	184.125
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>917.970</b>	<b>901.967</b>	<b>731.083</b>	<b>731.083</b>

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

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

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

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

ii. Risiko Likuiditas

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

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

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

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	30 September 2023				
	Tidak ditentukan	≤ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
Utang Usaha dan Lain-lain	--	26.288	--	--	26.288
Beban Akrua	347.886	--	--	--	347.886
Utang Bank	--	389.000	516.000	(4.513)	900.487
Utang Obligasi	--	149.600	65.400	(309)	214.691
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	68.387	--	--	--	68.387
Liabilitas Sewa	--	2.812	98.201	--	101.013
<b>Jumlah</b>	<b>416.273</b>	<b>567.700</b>	<b>679.601</b>	<b>(4.822)</b>	<b>1.658.752</b>

  

Liabilitas	31 Desember 2022				
	Tidak ditentukan	≤ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
Utang Usaha dan Lain-lain	--	21.570	--	--	21.570
Beban Akrua	376.438	--	--	--	376.438
Utang Bank	--	389.000	516.000	(3.296)	901.704
Utang Obligasi	--	--	215.000	(457)	214.543
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	6.726	--	--	--	6.726
Liabilitas Sewa	--	2.294	99.360	--	101.654
<b>Jumlah</b>	<b>383.164</b>	<b>412.864</b>	<b>830.360</b>	<b>(3.753)</b>	<b>1.622.635</b>

iii. Risiko nilai tukar mata uang asing

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

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

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

3. Nilai Wajar

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

	30 September 2023		31 Desember 2022	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan Bank	670.084	670.084	506.061	506.061
Piutang Usaha	55.846	39.843	33.314	33.314
Aset Lain-lain	33.957	33.957	11.131	11.131
<b>Total</b>	<b>759.887</b>	<b>743.884</b>	<b>550.506</b>	<b>550.506</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang Usaha dan Lain-lain	26.288	26.288	21.570	21.570
Utang Bank	900.487	900.487	901.704	901.704
Beban Akruai	347.886	347.886	376.438	376.438
<b>Total</b>	<b>1.274.661</b>	<b>1.274.661</b>	<b>1.299.712</b>	<b>1.299.712</b>

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

#### 43. Manajemen Permodalan

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

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

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	30 September 2023	31 Desember 2022
Jumlah Liabilitas	2.409.075	2.331.855
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(670.084)	(506.061)
<b>Liabilitas Bersih</b>	<b>1.738.991</b>	<b>1.825.794</b>
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1.671.909	1.545.966
<b>Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas</b>	<b>104,01%</b>	<b>118,10%</b>

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

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)  
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal  
30 September 2023 dan 2022 (Tidak diaudit)  
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**44. Informasi Tambahan untuk Arus Kas**

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 sebagai berikut:

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	4.139	9.454
Penambahan Investasi Jangka Panjang Lainnya Melalui Reklasifikasi Investasi pada Entitas Asosiasi	--	265.669
<b>Jumlah</b>	<b><u>4.139</u></b>	<b><u>275.123</u></b>

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, sebagai berikut:

	<b>30 September 2023</b>			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Arus Kas</u>	<u>Perubahan Non Kas</u>	
Utang Bank	901.704	--	(1.217)	900.487
Utang Obligasi	214.543	--	148	214.691
Liabilitas Sewa	101.654	(9.710)	9.069	101.013
	<b>31 Desember 2022</b>			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Arus Kas</u>	<u>Perubahan Non Kas</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Utang Bank	900.776	--	928	901.704
Utang Obligasi	729.771	(516.000)	772	214.543
Liabilitas Sewa	101.570	(8.732)	8.816	101.654

**45. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim. Laporan keuangan konsolidasian interim telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 10 Oktober 2023.