

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
31 MARET 2022 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2021 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2022 DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)

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

Daftar Isi

Halaman

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
31 MARET 2022 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2021 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2022 DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)**

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 MARET 2022 DAN 2021
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

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

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 22 April 2022

Direktur Utama

Direktur

(Teuku Sahir Syahali)

(Suparno)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 Per 31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2022 Rp	2021 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3, 38, 42	355.506	843.468
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 38, 42	2.961	221
Pihak Ketiga	4, 42	38.814	36.739
Piutang Lain-lain			
Pihak Ketiga	5,42	7.515	12.418
Persediaan	6	6.416	6.796
Uang Muka	7	464	1.525
Pajak Dibayar di Muka	8.a	6.546	52.050
Biaya Dibayar di Muka	10	1.037	592
Jumlah Aset Lancar		419.259	953.809
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 42	991	1.896
Aset Pajak Tangguhan	8.d	1.446	1.477
Investasi pada Ventura Bersama	11	8.560	8.696
Investasi pada Entitas Asosiasi	12	346.834	353.056
Investasi Jangka Panjang Lainnya	13, 42	638	638
Aset Real Estat	14	276.579	276.579
Properti Investasi	15	217.331	219.353
Aset Tetap	16	2.491.795	2.497.192
Aset Hak Guna	17	88.278	90.009
Aset Lain-lain	18	19.158	21.370
Jumlah Aset Tidak Lancar		3.451.610	3.470.266
JUMLAH ASET		3.870.869	4.424.075

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

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Per 31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2022 Rp	2021 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19, 38, 42	764	764
Pihak Ketiga	19	15.332	14.794
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	20, 38, 42	850	1.449
Pihak Ketiga	20, 42	21.595	34.248
Utang Pajak	8.b	19.412	36.006
Beban AkruaI dan Provisi	21, 42	431.961	402.723
Liabilitas Sewa	17	2.234	2.191
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Obligasi	23, 42	--	515.674
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	87.517	109.177
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		579.665	1.117.026
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Bank	22, 42	900.996	900.776
Utang Obligasi	23, 42	214.274	214.097
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	360.595	350.372
Liabilitas Sewa	17	98.803	99.379
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	135.739	124.712
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	25	6.714	7.372
Liabilitas Imbalan Kerja	26	118.590	117.522
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.835.711	1.814.230
JUMLAH LIABILITAS		2.415.376	2.931.256
EKUITAS			
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal 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	2.352	2.352
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		40.916	40.916
Belum Ditentukan Penggunaannya		955.501	992.538
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		1.439.173	1.476.210
Kepentingan Nonpengendali	29	16.320	16.609
JUMLAH EKUITAS		1.455.493	1.492.819
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3.870.869	4.424.075

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 3 (Tiga) Bulan Berakhir pada 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2022 Rp	2021 Rp
PENDAPATAN USAHA	30, 38	152.343	89.483
Beban Pokok Pendapatan	31	(4.248)	(2.735)
Beban Langsung	31	(81.285)	(65.172)
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		<u>(85.533)</u>	<u>(67.907)</u>
LABA BRUTO		66.810	21.576
Pendapatan Bunga		3.658	4.292
Pendapatan Lainnya	33	2.503	2.452
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	16	36	89
Beban Umum dan Administrasi	32	(60.452)	(47.996)
Beban Penjualan	32	(2.490)	(1.845)
Beban Lain-lain	34	(2.630)	(76)
Jumlah Beban Usaha		<u>(59.375)</u>	<u>(43.084)</u>
LABA (RUGI) USAHA		7.435	(21.508)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	12	(6.222)	(233)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama	11	(136)	(210)
Beban Keuangan	35	(24.610)	(27.581)
Beban Pajak Final	9	(2.736)	(1.571)
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(26.269)	(51.104)
Beban Pajak Penghasilan	8.c.d	(11.057)	(6.068)
RUGI BERSIH PERIODE BERJALAN		(37.326)	(57.172)
RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(37.037)	(57.090)
Kepentingan Nonpengendali	29	(289)	(82)
JUMLAH		(37.326)	(57.172)
RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(37.037)	(57.090)
Kepentingan Nonpengendali	29	(289)	(82)
JUMLAH		(37.326)	(57.172)
RUGI PER SAHAM	36	(23)	(36)

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 3 (Tiga) Bulan Berakhir pada 31 Maret 2022 dan 2021 (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 Pengampunan Pajak	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)				
Saldo per 31 Desember 2020	400.000	36.709	3.695	40.916	1.257.326	2.352	1.740.998	20.788	1.761.786
Dividen Entitas Anak	--	--	--	--	--	--	--	(2.880)	(2.880)
Rugi Periode Berjalan	--	--	--	--	(275.067)	--	(275.067)	(1.314)	(276.381)
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan	--	--	--	--	10.279	--	10.279	15	10.294
Saldo per 31 Desember 2021	400.000	36.709	3.695	40.916	992.538	2.352	1.476.210	16.609	1.492.819
Rugi Periode Berjalan	--	--	--	--	(37.037)	--	(37.037)	(289)	(37.326)
Saldo per 31 Maret 2022	400.000	36.709	3.695	40.916	955.501	2.352	1.439.173	16.320	1.455.493

*) Termasuk Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti

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

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

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan Berakhir pada 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2022	2021
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	152.714	89.418
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(37.850)	(43.131)
Pembayaran kepada Karyawan	(28.843)	(32.550)
Kas Dihasilkan dari Operasi	86.021	13.737
Pendapatan Bunga	3.658	4.292
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(28.494)	(19.303)
Pembayaran Pajak	(2.736)	(1.571)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	58.449	(2.845)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Tetap	(30.447)	(31.761)
Hasil Penjualan Aset Tetap	36	89
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(30.411)	(31.672)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang Obligasi	--	731.000
Pembayaran Utang Obligasi	(516.000)	--
Pembayaran Utang Bank	--	(211.000)
Pembayaran Penerbitan Utang Obligasi	--	(2.763)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(516.000)	517.237
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(487.962)	482.720
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	843.468	333.154
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	355.506	815.874
Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:		
Kas	447	869
Bank	43.768	56.803
Deposito Berjangka	311.291	758.203
Jumlah	355.506	815.874

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**

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (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. 76 tanggal 30 Agustus 2021, susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Komisaris Utama	: Thomas Trikasih Lembong *)	Thomas Trikasih Lembong *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Geisz Chalifah	Trisna Muliadi Geisz Chalifah

*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Direktur Utama	: Teuku Sahir Syahali	Teuku Sahir Syahali
Direktur	: Wing Antariksa Budi Santoso Suparno Febrina Intan	Wing Antariksa Budi Santoso Suparno Febrina Intan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 026/DIR-PJA/IX/2021 dan 01/KOM-PJA/IX/2021, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Ketua	: Thomas Trikasih Lembong	Thomas Trikasih Lembong
Anggota	: Jundariatin Rowi Otto Fikri Septianto	Jundariatin Rowi Otto Fikri Septianto

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Sekretaris Perusahaan	: Yosep Prihartono Sanjaya	Yosep Prihartono Sanjaya

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Ketua	: Farida Kusuma R	Farida Kusuma R

Jumlah karyawan per 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah 692 dan 721 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 %	31 Maret 2022		31 Desember 2021	31 Maret 2021
					Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	2.151.997	13.064	7.890.560	(14.336)
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	43.345	(668)	270.517	(793)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	11.671	(123)	12.352	(84)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	37.423	(594,0)	38.029	(0,3)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	11.704	(152)	11.878	(145)
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	8.581	25	8.838	40
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Jasa Konsultan	2012	100	559	(7)	583	(9)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

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 (Bapepam) dengan suratnya No. S-1915/PM/2004 untuk melakukan penawaran umum atas 800.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 2 Juli 2004 saham tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

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

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

1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai masing-masing sebesar Rp731.000 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:

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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 Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan dan entitas anak (“Grup”) telah menerapkan standar baru, beberapa penyesuaian, dan interpretasi untuk PSAK yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan-Ikatan Akuntan Indonesia yang berlaku efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022.

- PSAK 22 (Amandemen 2019) : Kombinasi Bisnis
- PSAK 55 (Amandemen 2020) : Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran
- PSAK 60 (Amandemen 2020) : Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- PSAK 62 (Amandemen 2020) : Kontrak Asuransi
- PSAK 71 (Amandemen 2020) : Instrumen Keuangan
- PSAK 73 (Amandemen 2020) : Sewa
- PSAK 112 : Akuntansi Wakaf

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

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

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

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

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

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

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

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

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

2.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.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

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.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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:

- (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; atau
- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

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

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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
- (iii) Informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

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

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

Metode Suku Bunga Efektif

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

Reklasifikasi

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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*).

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 dialokasi ke setiap unit real estat dengan menggunakan metode identifikasi khusus yang diterapkan secara konsisten.

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

2.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 asset Properti Investasi.

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

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

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

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi Bersama

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

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

2) Ventura Bersama

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

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

2.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.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

Pengakuan Beban

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

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

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)**

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (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)**

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (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 identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Grup menilai apakah:

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal insepisi 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 asset 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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodic yang konstan atas investasi neto Grup sebagai *lessor* dalam sewa pembiayaan.

Grup menyajikan aset sebagai sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi 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. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan (Catatan 8).

Provisi dan Kontinjensi

Perusahaan saat ini sedang terlibat dalam proses hukum dan pajak. Manajemen melakukan penilaian untuk membedakan antara provisi dan kontinjensi terutama melalui konsultasi dengan

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

penasehat hukum Perusahaan yang menangani proses hukum dan pajak tersebut. Perusahaan mempersiapkan provisi yang sesuai untuk proses hukum saat ini atau liabilitas konstruktif, jika ada, sesuai dengan kebijakan provisinya. Dalam pengakuan dan pengukuran provisi, manajemen mengambil risiko dan ketidakpastian.

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

2.ab. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam satu 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 31 Maret 202 dan 31 Desember 2020.

2.ac. Informasi Segmen

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

3. Kas dan Setara Kas

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Kas	447	441
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 38)	19.981	532.444
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7.359	9.757
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.159	7.698
PT Bank Central Asia Tbk	5.713	5.004
PT Bank Permata Tbk	1.654	1.634
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	761	759
PT Bank KB Bukopin Tbk	17	17
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	123	123
	<u>43.768</u>	<u>557.436</u>
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 38)	302.100	276.400
Pihak Ketiga		
PT Bank Permata Tbk	4.921	4.921
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.270	4.270
	<u>311.291</u>	<u>285.591</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>355.506</u>	<u>843.468</u>
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	2,25% - 3,40%	3,65% - 5,75%
Jangka Waktu	1 bulan	1 bulan

4. Piutang Usaha

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Piutang Usaha Lancar		
Pihak Berelasi (Catatan 38)	2.961	221
Pihak Ketiga	38.814	36.739
Jumlah	<u>41.775</u>	<u>36.960</u>

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	14.486	15.016
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	11.296	7.720
31 s/d 60 hari	2.563	1.561
61 s/d 90 hari	1.509	1.576
> 90 hari	55.796	55.867
Piutang Usaha	85.650	81.740
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(991)	(1.896)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai	(42.884)	(42.884)
Jumlah	41.775	36.960

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

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Saldo Awal Tahun	42.884	35.131
Penambahan	--	18.035
Pemulihan	--	(10.282)
Saldo Akhir Tahun	42.884	42.884

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

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Piutang Lain-lain Pihak Ketiga	7.515	12.418

Piutang lain-lain pihak ketiga merupakan piutang sponsor dan *tenant* yang belum ditagihkan, akrual pendapatan bunga, dan piutang karyawan atas program kepemilikan kendaraan mobil.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021.

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)**

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

6. Persediaan

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Suku Cadang	3.912	4.040
Makanan dan Minuman	1.266	1.193
Barang Dagangan	953	1.152
Supplies	429	526
Alat Tulis	296	325
Sub Jumlah	6.856	7.236
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(440)</i>	<i>(440)</i>
Jumlah	6.416	6.796

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Saldo Awal Tahun	440	440
Pemulihan	--	--
Saldo Akhir Tahun	440	440

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

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Uang Muka Pesangon Karyawan	222	1.303
Uang Muka Operasional	242	222
Jumlah	464	1.525

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

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

8. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
	Rp	Rp
Pajak Dibayar di Muka		
Perusahaan		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	2.763	2.798
Pasal 23	33	--
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	3.227	3.227
Pajak Pertambahan Nilai	69	--
Pajak Penghasilan Pasal 4(2)	22	25
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
Pajak Penghasilan Pasal 28A		
Pajak Penghasilan Tahun 2020	--	46.000
Jumlah	<u><u>6.546</u></u>	<u><u>52.050</u></u>

b. Utang Pajak

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
	Rp	Rp
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	359	568
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	4.684	3.535
Pasal 21	352	1.168
Pasal 23	30	34
Sub Jumlah	<u>5.425</u>	<u>5.305</u>
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	4.261	21.670
Pajak Pertambahan Nilai	4.566	3.693
Pajak Pembangunan	1.166	892
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	246	844
Pasal 23	83	105
Pasal 4 (2)	3.664	3.234
SKPKB	--	263
Sub Jumlah	<u>13.987</u>	<u>30.701</u>
Jumlah	<u><u>19.412</u></u>	<u><u>36.006</u></u>

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

c. Pajak Kini

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

	2022	2021
	Rp	Rp
Rugi Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(36.597)	(51.104)
Eliminasi dan penyesuaian	(1.694)	(5.986)
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(38.291)</u>	<u>(57.090)</u>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	16.953	11.700
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(21.338)</u>	<u>(45.390)</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(5.933)	(1.512)
Manfaat Karyawan	2.313	2.398
Jumlah	<u>(3.620)</u>	<u>886</u>
Perbedaan Tetap		
Bagian Laba Bersih Entitas Investasi Ventura Bersama	412	210
Bagian Laba (Rugi) Bersih		
Entitas Anak dan Asosiasi	(3.683)	15.275
Jamuan Tamu dan Sumbangan	1.184	1.146
Penghargaan Karyawan	26	29
Penghasilan Bunga	(2.263)	(2.501)
Lain-lain	18.447	27.578
Jumlah	<u>14.123</u>	<u>41.738</u>
Rugi Fiskal	<u>(10.836)</u>	<u>(2.766)</u>
Rugi Fiskal Dibulatkan	<u>(10.836)</u>	<u>(2.766)</u>

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

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

	2022	2021
	Rp	Rp
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(36.597)	(51.104)
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(1.694)	(5.986)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	16.953	11.700
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(21.338)</u>	<u>(45.390)</u>
Tarif Pajak 22%	(4.694)	(11.347)
Koreksi Fiskal	2.310	9.377
Rugi Fiskal Tidak Dimanfaatkan	2.383	608
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<u>--</u>	<u>--</u>

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

d. Pajak Tangguhan

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

	31 Desember 2021	Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lain	31 Maret 2022
	Rp	Rp	Rp	Rp
Entitas Anak				
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	1.318	(31)	--	1.287
PT TI	159	--	--	159
	<u>1.477</u>	<u>(31)</u>	<u>--</u>	<u>1.446</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(122.218)	(11.027)	--	(133.245)
PT STU	(2.494)	--	--	(2.494)
	<u>(124.712)</u>	<u>(11.027)</u>	<u>--</u>	<u>(135.739)</u>
Jumlah Bersih	<u>(123.235)</u>	<u>(11.057)</u>	<u>--</u>	<u>(134.292)</u>

	31 Desember 2020	Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain	31 Desember 2021
	Rp	Rp	Rp	Rp
Entitas Anak				
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	1.732	(276)	(138)	1.318
PT TI	153	6	--	159
	<u>1.885</u>	<u>(270)</u>	<u>(138)</u>	<u>1.477</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(92.018)	(29.378)	(822)	(122.218)
PT STU	(2.707)	213	--	(2.494)
	<u>(94.725)</u>	<u>(29.165)</u>	<u>(822)</u>	<u>(124.712)</u>
Jumlah Bersih	<u>(92.840)</u>	<u>(29.435)</u>	<u>(960)</u>	<u>(123.235)</u>

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

e. Pemeriksaan Pajak

1. Pada tanggal 16 April 2021, PT JAPT menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar Rp1 dan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) sebesar Rp118 atas hasil pemeriksaan pajak badan tahun buku 2019. PT JAPT telah menerima lebih bayar pajak tersebut pada bulan Mei 2021.
2. Pada tanggal 7 Januari 2020, PT SBI menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas hasil pemeriksaan pajak tahun buku 2017 sebesar Rp43. Pada tanggal 1 Februari 2021, PT SBI mengajukan permohonan kelebihan pembayaran pajak tersebut dapat dikompensasikan ke hutang pajak PT SBI, atas pengajuan tersebut masih dalam proses persetujuan.
3. 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 4 Juni 2021. Pada Tanggal 18 Maret 2022 PT TIJA menerima Surat Keputusan Nomor KEP-00039.PPH/WPJ.21/KP.06/2022 tentang pengembalian kelebihan pembayaran pajak PPh Pasal 25/29 Badan Tahun Pajak 2020 sebesar Rp43.806.

9. Pajak Final

Jumlah beban pajak final per 31 Maret 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp2.736 dan Rp1.571 yang dihitung dari pendapatan yang dikenakan pajak final masing-masing sebesar Rp20.837 dan Rp16.932.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

10. Biaya Dibayar di Muka

	31 Maret 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp
Asuransi	639	138
Operasional	14	16
Lain-lain	384	438
Jumlah	1.037	592

11. Investasi pada Ventura Bersama

31 Maret 2022						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pengembalian) Investasi	Penerimaan Pembagian Keuntungan	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	8.696	--	--	(136)	8.560
Jumlah		8.696	--	--	(136)	8.560

31 Desember 2021						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pengembalian) Investasi	Penerimaan Pembagian Keuntungan	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	6.908	--	--	1.788	8.696
Jumlah		6.908	--	--	1.788	8.696

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 m², atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen *Double Decker* seluas 2.650 m².

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.

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

12. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	320.499	326.269
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	16.238	16.306
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	7.316	7.467
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1.608	1.608
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	132	365
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1.041	1.041
Jumlah	346.834	353.056

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2022						
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11,96	326.269	--	(5.770)	--	320.499
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	7.467	--	(151)	--	7.316
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	16.306	--	(68)	--	16.238
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	365	--	(233)	--	132
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.608	--	--	--	1.608
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.041	--	--	--	1.041
Jumlah			353.056	--	(6.222)	--	346.834

	31 Desember 2021						
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	11,96	338.377	--	(12.110)	2	326.269
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	15.485	(7.201)	(817)	--	7.467
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	35,00	16.879	--	(573)	--	16.306
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	50,00	1.474	--	(1.109)	--	365
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.517	--	91	--	1.608
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.025	--	16	--	1.041
Jumlah			374.757	(7.201)	(14.502)	--	353.056

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat pembatasan dan risiko signifikan yang terkait dengan investasi pada entitas asosiasi.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021:

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Jumlah Agregat Aset	5.460.348	5.666.128
Jumlah Agregat Liabilitas	3.376.666	1.647.913
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	15.051	336.126
Jumlah Agregat Penghasilan Komprehensif	(6.107)	(103.652)

PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 23 Maret 2021 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham di luar rapat PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP). JATP melakukan pembagian deviden sebesar Rp7.201 kepada PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT).

13. Investasi Jangka Panjang Lainnya

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	31 Maret 2022	31 Desember 2021
			Rp	Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	638	638
Jumlah			638	638

14. Aset Real Estat

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Tanah	204.021	204.021
Rumah dan Apartemen	72.558	72.558
Jumlah	276.579	276.579

a. Mutasi tanah :

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Maret 2022	204.021	--	--	204.021
31 Desember 2021	203.853	168	--	204.021

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

Lokasi	31 Maret 2022		31 Desember 2021	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan	Luas Tanah	Nilai Perolehan
	m²	Rp	m²	Rp
Ancol Timur	282.628	164.447	282.628	164.447
Ancol Barat	6.231	20.228	6.231	20.228
Marunda	26.957	18.447	26.957	18.447
Tugu Permai	3.855	752	3.855	752
Sunter	1.585	147	1.585	147
	321.256	204.021	321.256	204.021

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m² dan nilai perolehan sebesar Rp147 masing-masing pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap. (Catatan 16).

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp989 dan Rp375 (Catatan 30).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp2.022 dan Rp2.022 (Catatan 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 sebesar Rp40 dan Rp25 (Catatan 31).

16. Aset Tetap

	31 Maret 2022				31 Maret Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Kepemilikan Langsung					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.105.354	--	--	--	1.105.354
Sarana dan Prasarana	1.137.496	--	--	--	1.137.496
Mesin dan Perlengkapan	1.121.803	--	--	--	1.121.803
Peralatan	65.484	34	--	--	65.518
Kendaraan	4.654	--	--	--	4.654
Kapal	5.055	--	--	--	5.055
Binatang	10.235	--	--	--	10.235
Sub Jumlah	3.465.378	34	--	--	3.465.412
Aset Dalam Penyelesaian	726.500	17.161	--	--	743.661
Jumlah Biaya Perolehan	4.191.878	17.195	--	--	4.209.073
Akumulasi Penyusutan:					
Kepemilikan Langsung					
Bangunan	392.884	7.172	--	--	400.056
Sarana dan Prasarana	580.335	6.099	--	--	586.434
Mesin dan Perlengkapan	588.080	8.625	--	--	596.705
Peralatan	60.466	418	--	--	60.884
Kendaraan	4.283	42	--	--	4.325
Kapal	4.460	37	--	--	4.497
Binatang	5.568	197	--	--	5.765
Jumlah	1.636.076	22.592	--	--	1.658.668
Beban Penurunan:					
Nilai Aset Tetap	322	--	--	--	322
Nilai Aset dalam Penyelesaian	58.289	--	--	--	58.289
Nilai Tercatat	2.497.192				2.491.795

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Desember 2021				31 Desember Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Kepemilikan Langsung					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.057.629	--	--	47.725	1.105.354
Sarana dan Prasarana	1.003.579	1.052	--	132.865	1.137.496
Mesin dan Perlengkapan	1.060.941	1.730	(24)	59.156	1.121.803
Peralatan	64.394	97	--	993	65.484
Kendaraan	4.810	--	(156)	--	4.654
Kapal	5.026	29	--	--	5.055
Binatang	9.750	--	--	485	10.235
Sub Jumlah	3.221.426	2.908	(180)	241.224	3.465.378
Aset Dalam Penyelesaian	914.581	53.143	--	(241.224)	726.500
Jumlah Biaya Perolehan	4.136.007	56.051	(180)	--	4.191.878
Akumulasi Penyusutan:					
Kepemilikan Langsung					
Bangunan	362.579	30.305	--	--	392.884
Sarana dan Prasarana	551.517	28.818	--	--	580.335
Mesin dan Perlengkapan	552.604	35.500	(24)	--	588.080
Peralatan	58.603	1.863	--	--	60.466
Kendaraan	4.252	187	(156)	--	4.283
Kapal	4.309	151	--	--	4.460
Binatang	4.842	726	--	--	5.568
Jumlah	1.538.706	97.550	(180)	--	1.636.076
Beban Penurunan:					
Nilai Aset Tetap	322	--	--	--	322
Nilai Aset dalam Penyelesaian	29.579	28.710	--	--	58.289
Nilai Tercatat	2.567.400				2.497.192

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2022 Rp	2021 Rp
Kepemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 31)	21.183	91.214
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32)	1.409	6.336
Jumlah	22.592	97.550

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 pada tahun 2022 berasal dari Pengadaan Rak Arsip. Penambahan aset tetap pada tahun 2021 berasal dari Renovasi Aset Mekanikal & Electrical Ocean Dream Samudra, Inovasi Penataan Pantai dan Sarana Prasarana Symphony of The Sea Taman Impian, Penambahan Mekanikal & Electrical di area Pedestrian Pantai Timur dan Pengadaan Mobil Sweeper Taman Impian, Penambahan nilai bangunan Wahana Kereta Misteri, Renovasi area Fantastique, Pengembangan Sarana Prasarana di kawasan Dunia Kartun, serta Renovasi Mesin dan Peralatan Dunia Fantasi.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tahun 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp22.445 dan Rp17.697 (Catatan 44).

Aset dalam penyelesaian per 31 Maret 2022 sebesar Rp743.661 dengan kenaikan bersih sebesar Rp17.161 pada tahun berjalan sebagian besar atas Inovasi Bird Park Ocean Dream Samudra dan Inovasi Pantai Timur Taman Impian.

Aset dalam penyelesaian per 31 Desember 2021 sebesar Rp726.500 dengan penurunan bersih sebesar Rp188.081 pada tahun berjalan sebagian besar atas Perluasan Kawasan Ancol, inovasi Bird Park Ocean Dream Samudra, Pengembangan Hotel Baru, Inovasi Dufan Ocean, Pembuatan Masterplan Ecopark Karnaval Ancol, dan Pengembangan Ancol Seafront.

Aset dalam penyelesaian untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp501.585 dan Rp501.527. Pada tanggal 24 Februari 2020, Gubernur DKI Jakarta secara resmi mengumumkan izin perluasan pengembangan kawasan seluas 155 hektare. Izin tersebut dalam bentuk Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 237 tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Hektare Dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ± 120 Hektar (Catatan 40.c).

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2021 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp5.175.658 dan Rp5.175.658.

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 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021.

17. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

	31 Maret 2022			31 Maret 2022
	1 Januari 2022	Penambahan	Pengurangan	
Biaya				
Perolehan				
Tanah	103.856	--	--	103.856
Bangunan	--	--	--	--
Jumlah	103.856	--	--	103.856
Akumulasi				
Penyusutan				
Tanah	13.847	1.731	--	15.578
Bangunan	--	--	--	--
Jumlah	13.847	1.731	--	15.578
Nilai Tercatat	90.009			88.278

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Desember 2021			
	1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2021
Biaya				
Perolehan				
Tanah	103.856	--	--	103.856
Bangunan	1.307	--	(1.307)	--
Jumlah	105.163	--	(1.307)	103.856
Akumulasi				
Penyusutan				
Tanah	6.923	6.924	--	13.847
Bangunan	436	--	(436)	--
Jumlah	7.359	6.924	(436)	13.847
Nilai Tercatat	97.804			90.009

Beban amortisasi dialokasi sebagai berikut:

	2022	2021
Beban Langsung (Catatan 31)	1.731	6.924
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32)	--	--
Jumlah	1.731	6.924

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

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Liabilitas Sewa		
Jangka Pendek	2.234	2.191
Jangka Panjang	98.803	99.379
Jumlah	101.037	101.570
	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Saldo Awal, 1 Januari	101.570	103.679
Arus Kas	--	--
Perubahan Nonkas		
Penambahan (Pengurangan) Bunga	1.883	7.599
Reklasifikasi Beban Akrua	(2.416)	(9.708)
Saldo Akhir	101.037	101.570

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

18. Aset Lain-lain

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	41.835	41.835
Hak atas tanah	13.067	13.067
Jumlah	54.902	54.902
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	(44.508)	(43.419)
Sub Jumlah	10.394	11.483
Lain-lain	8.764	9.887
Jumlah	19.158	21.370

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 SBI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021, Grup mencatat beban amortisasi masing-masing sebesar Rp5 dan Rp5 yang dialokasikan ke beban pokok pendapatan dan beban langsung serta beban umum dan administrasi.

19. Utang Usaha

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Pihak Berelasi (Catatan 38)		
PT Arkonin	764	764
Jumlah	764	764
Pihak Ketiga		
PT Tidar Utara Utama Teknika	3.739	3.552
PT Bumi Daya Plaza	3.450	3.789
PT Media Prima Solutions	1.028	1.076
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	7.115	6.377
Jumlah	15.332	14.794
Jumlah	16.096	15.558

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	31 Maret 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp
Belum Jatuh Tempo	2.485	1.240
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	567	123
31 s/d 60 hari	16	249
61 s/d 90 hari	13	50
> 90 hari	13.015	13.896
Jumlah	16.096	15.558

20. Utang Lain-lain

	31 Maret 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp
Pihak Berelasi (Catatan 38)		
PT Jaya Teknik Indonesia	782	23
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	55	--
PT Jaya Beton Indonesia	13	1.426
Jumlah	850	1.449
Pihak Ketiga		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	5.029	5.029
PT Deka Buana Swastamas	2.212	3.081
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	14.354	26.138
Jumlah	21.595	34.248
Jumlah	22.445	35.697

21. Beban Akrua

	31 Maret 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp
Pajak Bumi dan Bangunan	156.927	132.385
Operasional	70.637	71.767
Bonus dan Tantiem	40.005	40.005
Tenaga Alih Daya	39.147	42.506
Gaji	8.068	1.444
Lisensi Wahana	3.126	--
Pemeliharaan	3.020	89
Logistik	2.490	1.194
Bunga	1.682	7.917
Iklan	1.242	1.702
Lain-lain	21.482	19.579
Jumlah Beban Akrua	347.826	318.588
Provisi	84.135	84.135
Jumlah	431.961	402.723

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Akrual bonus dan tantiem untuk karyawan, direksi dan komisaris merupakan cadangan bonus dan tantiem yang dibentuk berdasarkan laba bersih tahun 2019 yang belum dibayarkan.

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

22. Utang Bank

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Pihak Berelasi (Catatan 38)	905.000	905.000
Biaya Provisi	(4.004)	(4.224)
Jumlah	900.996	900.776
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	--	--
	<u>900.996</u>	<u>900.776</u>

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.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 relisasi 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 ancold.
 - 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)

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (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 meperbaharui 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 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp905.000.

23. Utang Obligasi

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
	Rp	Rp
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Jaya Ancol 2021	215.000	731.000
Biaya Emisi Obligasi	(1.221)	(4.152)
Akumulasi Amortisasi	495	2.923
Jumlah	214.274	729.771
<i>Dikurangi:</i> Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	--	(515.674)
Bagian Jangka Panjang	214.274	214.097

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 Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018

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

- a. Seri A senilai Rp350.000 dengan suku bunga 6,30% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 23 Mei 2019.
- b. Seri B senilai Rp350.000 dengan suku bunga 7,60% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 18 Mei 2021.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 18 Mei 2018, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 adalah sebesar Rp700.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

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

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

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

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

Pada tanggal 4 Mei 2021, perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 Seri B senilai Rp350.000.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016

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

- a. Seri A senilai Rp250.000 dengan suku bunga 8,1% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 29 September 2019.
- b. Seri B senilai Rp50.000 dengan suku bunga 8,2% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 29 September 2021.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 29 September 2016, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 adalah sebesar Rp300.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

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

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

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

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 28 September 2021, perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 Seri B senilai Rp50.000.

24. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

	31 Maret 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	240.149	244.075
Ancol Beach City	151.617	153.983
Uang Titipan	34.817	36.932
Sponsor	12.889	15.125
Lain-lain	8.291	9.227
Sub Jumlah	447.763	459.342
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	349	207
Jumlah	448.112	459.549
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(87.517)	(109.177)
Bagian Jangka Panjang	360.595	350.372

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

	31 Maret 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp
Jaminan Penyewa	6.568	6.566
Jaminan Pengunjung	146	806
Jumlah	6.714	7.372

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

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

26. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Grup dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 620 pada 31 Desember 2021. 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 2021, Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana sebesar Rp13.291 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AXA Mandiri untuk kompensasi pesangon pegawai.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	118.590	117.522
Liabilitas Imbalan Pascakerja	<u>118.590</u>	<u>117.522</u>

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

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Saldo Awal Aset	117.522	122.910
Beban Tahun Berjalan (Catatan 32)	4.150	16.736
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	(3.000)	(8.600)
Pembayaran Manfaat	(82)	(13.524)
Saldo Akhir	<u>118.590</u>	<u>117.522</u>

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Periode	47.565	50.240
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	--	(11.252)
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	8.577
Beban Komprehensif Lain - Akhir Periode	<u>47.565</u>	<u>47.565</u>

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2021 didasarkan pada perhitungan aktuaria oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 14 Februari 2022 menggunakan asumsi sebagai berikut:

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	6,90%-7,40% per tahun
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara <i>linier</i> sampai dengan usia 55 tahun

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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	31 Mar 2022 dan 31 Des 2021		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
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
Jumlah	1.599.999.998	100,0000000%	400.000

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

1. Saham Seri A

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

2. Saham Seri B

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

3. Saham Seri C

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

28. Tambahan Modal Disetor dan Komponen Ekuitas Lainnya

a. Tambahan Modal Disetor

	31 Mar 2022 dan 31 Des 2021			
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Selisih Aset dan Liabilitas dan Liabilitas Pengampunan Pajak	Nilai Tambahan Modal Disetor Tercatat Akhir Tahun
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	42.000	(5.291)	--	36.709
Pengakuan Aset atas Pengampunan Pajak	--	--	3.695	3.695
Jumlah	42.000	(5.291)	3.695	40.404

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:

	31 Maret 2022					
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan	Pengurangan Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	4.612	(61)	--	--	4.551
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	11.681	(208)	--	--	11.473
PT Seabreez Indonesia	3,10%	316	(20)	--	--	296
Jumlah		16.609	(289)	--	--	16.320

	31 Desember 2020					
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Rugi Tahun Berjalan	Pengurangan Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	7.832	(340)	--	(2.880)	4.612
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.323	(642)	--	--	11.681
PT Seabreez Indonesia	3,10%	633	(317)	--	--	316
Jumlah		20.788	(1.299)	--	(2.880)	16.609

Berdasarkan Akta No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham PT Jaya Ancol Pratama Tol menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2020 untuk PT Jaya Konstruksi Pratama Tol sebesar Rp2.880.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

30. Pendapatan Usaha

	2022	2021
	Rp	Rp
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	69.320	24.271
Pintu Gerbang	32.377	24.807
Sub Jumlah	<u>101.697</u>	<u>49.078</u>
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	8.824	5.687
Kamar	4.886	4.184
Sub Jumlah	<u>13.710</u>	<u>9.871</u>
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	17.251	12.188
Pengelolaan Perumahan	7.587	6.619
Sponsor	5.989	8.242
Barang Dagangan	3.198	1.615
Bagi Hasil	1.069	30
Logistik Acara	861	263
Loker dan Permainan	612	930
Uang Sandar dan luran	570	1.412
Lain-lain	131	182
Sub Jumlah	<u>37.268</u>	<u>31.482</u>
Jumlah	<u>152.675</u>	<u>90.431</u>
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	(332)	(948)
Bersih	<u>152.343</u>	<u>89.483</u>

31. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	2022	2021
	Rp	Rp
Beban Pokok Pendapatan		
Barang Dagangan	4.248	2.735
Sub Jumlah	<u>4.248</u>	<u>2.735</u>
Beban Langsung		
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, dan 18)	25.939	24.864
Gaji dan Upah	18.806	15.419
Sub Kontrak Tenaga Kerja	10.181	8.010
Pajak Hiburan	10.166	4.903
Telepon, Listrik dan Air	7.789	5.524
Pemeliharaan	3.507	2.349
Alat Kerja dan Operasi	1.971	2.278
Penyelenggaraan Pertunjukan	1.425	701
Perjalanan dan Survei	859	434
Kantor Unit	266	30
Sewa Lahan	141	182
Makanan dan Minuman	129	319
Logistik Acara	59	99
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 Juta)	47	60
Sub Jumlah	<u>81.285</u>	<u>65.172</u>
Jumlah	<u>85.533</u>	<u>67.907</u>

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

32. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

	2022	2021
	Rp	Rp
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	2.490	1.845
Beban Umum dan Administrasi		
Pajak Bumi dan Bangunan	24.898	19.117
Gaji dan Upah	20.824	17.131
Imbalan Kerja (Catatan 26)	4.150	4.240
Pemeliharaan	1.809	1.261
Penyusutan (Catatan 15, 16, 17 dan 18)	1.477	1.484
Jasa Profesional	2.947	1.902
Humas dan Jamuan Tamu	1.777	1.308
Asuransi	1.142	1.071
Telepon, Listrik dan Air	829	264
Transportasi dan Perjalanan Dinas	167	87
Kantor	74	67
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp50 Juta)	113	66
Sub Jumlah	60.452	47.996
Jumlah	62.942	49.841

33. Pendapatan Lainnya

	2022	2021
	Rp	Rp
Ancol Beach City (Catatan 40.b)	2.367	2.367
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp200 juta)	136	85
Jumlah	2.503	2.452

34. Beban Lain - Lain

	2022	2021
	Rp	Rp
Lain-lain	2.630	76
Jumlah	2.630	76

35. Beban Keuangan

	2022	2021
	Rp	Rp
Bunga Bank	12.948	9.829
Bunga Obligasi	9.055	17.175
Bunga Liabilitas Sewa	1.884	556
Amortisasi Biaya Emisi	723	21
Jumlah	24.610	27.581

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

36. Laba Per Saham

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

	2022 Rp	2021 Rp
Rugi yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(37.037)	(57.090)
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar	1.599.999.996	1.599.999.996
Rugi per Saham Dasar/ Dilusian	(23)	(36)

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 30 Agustus 2021 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 75 tanggal 30 Agustus 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., Perusahaan tidak menyisihkan cadangan ataupun membagikan dividen kepada para pemegang saham, sehingga tidak terdapat agenda persetujuan penggunaan laba.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 24 Agustus 2020 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 87 tanggal 24 Agustus 2020 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui untuk tidak melakukan pembagian dividen untuk tahun buku 2019 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp2.304. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp40.916.

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

38. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	31 Maret 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			31 Maret 2022 %	31 Desember 2021 %
Kas dan Setara Kas (Catatan 3)				
Bank				
PT Bank DKI	19.981	532.444	0,01	0,12
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	302.100	276.400	0,08	0,06
Jumlah	322.081	808.844	0,08	0,18
Piutang Usaha (Catatan 4)				
PT Bank DKI	2.813	95	0,00	0,00
PT Jaya Kuliner Lestari	148	126	0,00	0,00
Sub Jumlah	2.961	221	0,00	0,00
Utang Bank (Catatan 22)				
PT Bank DKI	900.996	900.776	0,37	0,31
Utang Usaha (Catatan 19)				
PT Arkonin	764	764	0,00	0,00
Jumlah	764	764	0,00	0,00
Utang Lain-lain (Catatan 20)				
PT Jaya Teknik Indonesia	782	23	0,00	0,00
PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator	55	--	0,00	--
PT Jaya Beton Indonesia	13	1.426	0,00	0,00
Jumlah	850	1.449	0,00	0,00
Pendapatan (Catatan 30)				
PT Bank DKI	739	739	0,00	0,01

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 31 Maret 2022 dan 2021, masing-masing sebesar Rp628 dan Rp628.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 31 Maret 2022 dan 2021, masing-masing sebesar Rp3.040 dan Rp1.930.

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)**

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

31 Mar 2022 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	112.071	16.990	27.336	(4.054)	152.343
Hasil					
Hasil Segmen	46.946	7.072	10.823	13.141	77.982
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(11.172)
Laba Kotor					66.810
Pendapatan Bunga					3.658
Pendapatan Lainnya					2.503
Beban Umum dan Administrasi					(60.452)
Beban Penjualan					(2.490)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					36
Beban Lain-lain - Bersih					(2.630)
Jumlah Beban Usaha					(59.375)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					7.435
Beban Pajak Final					(2.736)
Beban Keuangan					(24.610)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					(136)
Bagian Laba Entitas Asosiasi					(6.222)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					(26.269)
Beban Pajak Penghasilan					(11.057)
Laba Tahun Berjalan					(37.326)
Kepentingan Non Pengendali					(289)
31 Mar 2022 (dalam jutaan rupiah)					
Aset					
Aset Segmen	1.744.450	1.077.457	190.934	(1.623.484)	1.389.357
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.481.512
Total Aset					3.870.869
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	352.511	509.526	100.868	(116.510)	846.395
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.568.981
Total Liabilitas					2.415.376
Pengeluaran Modal					17.195
Penyusutan dan Amortisasi					28.505
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					4.150
31 Maret 2021 (dalam jutaan rupiah)					
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	55.124	15.996	23.495	(5.131)	89.483
Hasil					
Hasil Segmen	(80)	7.119	14.602	5.132	26.774
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(5.197)
Laba Kotor					21.576
Pendapatan Bunga					4.292
Pendapatan Lainnya					2.452
Beban Umum dan Administrasi					(47.996)
Beban Penjualan					(1.845)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					89
Beban Lain-lain - Bersih					(76)
Jumlah Beban Usaha					(43.084)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					(21.508)
Beban Pajak Final					(1.571)
Beban Keuangan					(27.581)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(210)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(233)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					(51.104)
Beban Pajak Penghasilan					(6.068)
Laba Tahun Berjalan					(57.172)
Kepentingan Non Pengendali					(82)
31 Desember 2021 (dalam jutaan rupiah)					
Aset					
Aset Segmen	1.521.984	1.144.775	229.010	(1.527.865)	1.367.904
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3.056.171
Total Aset					4.424.075
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	158.991	433.476	76.353	541.777	1.210.597
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.720.659
Total Liabilitas					2.931.256
Pengeluaran Modal					56.051
Penyusutan dan Amortisasi					27.866
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					16.736

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)**

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (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 m² 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 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan pengelolaan kepada Perusahaan. PBCS memiliki hak opsi untuk 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, Pengalihan dan Pengoperasian "*Music Stadium*" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (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 Maret 2022
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan	84.675	847
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2040	Penyewaan Lahan	79.660	797
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan	79.660	797
TIJA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama	73.261	4.392
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan	44.357	444
TIJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan	24.500	322
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan	22.681	1.134
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan	7.331	76
PJA	PT Inti Bangun Sejahtera Tbk	2019 - 2029	Penyewaan Lahan	4.125	1.031
TIJA	PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk	2021 - 2023	Kerjasama Promosi dan Penjualan	3.762	941

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Presentase Bagi Hasil	Pendapatan Maret 2022
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2015 - 2025	15%	2.359
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2019 - 2024	5.50% - 6%	1.706
TIJA	CV Nusa Prima Pangan	2021 - 2022	10%	395
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	268
TIJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	224
TIJA	PT Prima Usaha Era M.	2021 - 2022	8%	123
TIJA	Simpang Raya	2021 - 2022	10% - 11%	63
TIJA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	52

41. Perkara Hukum

- a. Pada tanggal 5 Juli 2017, PT Multi Renaperkasa Abadi ("MRA") (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat), Gubernur DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I) dan Abidin Herman (selaku Turut Tergugat II). Gugatan didasarkan pada perjanjian nomor: 005/DIR PJA/REK/VII/5 tentang Pengadaan Pasir Pengembangan Pantai Ancol Area Pantai Timur dan Comb tertanggal 1 Juli 2015, berikut perjanjian – perjanjian tambahan danperubahannya yang terdiri dari adendum I tertanggal 28 September 2015, adendum II tertanggal 17 November 2015, adendum III tertanggal 8 Februari 2016, dan adendum IV tertanggal 10

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Mei 2016 (selanjutnya seluruhnya bersama-sama disebut sebagai "Perjanjian") dan dokumen tertulis lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh perusahaan (selaku pihak yang melakukan pengadaan barang/jasa/ pekerjaan) dan MRA (selaku pihak penyedia barang/jasa/pekerjaan). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR.

Pada tanggal 20 Maret 2018, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak gugatan provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi:

Menolak keberatan/eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari gugatan ini; dan
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp536.000 (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Pada tanggal 28 Maret 2018, MRA menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No. 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR tanggal 20 Maret 2018 yang dibuktikan dengan relas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Perusahaan pada tanggal 12 April 2018 dan terdaftar dalam perkara dengan nomor register 90/Pdt/2019/PT.DKI.

Pada tanggal 1 April 2019, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara No. 90/Pdt/2019/PT.DKI yang sebagaimana dinyatakan melalui relas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 21 Mei 2019 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 April 2019 Nomor: W10.U4/1844/Hk.02/4/2019. Relas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku terbanding) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 90/Pdt/2019/PT.DKI dalam perkara antara MRA sebagai Pembanding melawan Perusahaan selaku Terbanding dan pihak terbanding lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 332/Pdt.G/2017/ PN.JKT.UTR yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum Kasasi yang diajukan oleh MRA ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- b. Pada tanggal 28 Mei 2018, Ervand Daniel, S.H., (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Tangerang terhadap PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT TIJA menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Ervand Daniel, S.H., (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama modal kerja dengan kompensasi pengembalian modal kerja

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

berupa uang dengan keuntungan yang dibuat oleh dan antara Ervand Daniel, S.H. (Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) dengan PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) pada pengadaan barang dan/jasa yang diadakan oleh PT TIJA (Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan tercatat dengan nomor register perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Tangerang melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 Juni 2018.

Pada tanggal 28 Mei 2019, Pengadilan Negeri Tangerang memutus perkara dengan No. Register Perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat (PT Margana Pradipta Cemerlang) yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak Gugatan/tuntutan Para Penggugat dalam Provisi

Dalam Eksepsi:

Menyatakan Eksepsi Tergugat Tidak Dapat Diterima

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi terhadap Penggugat I karena tidak melaksanakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 terkait dengan kewajiban Tergugat untuk mengembalikan modal dan keuntungan sebesar Rp540.210.000 (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) (Rupiah penuh) kepada Penggugat I;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat I secara seketika atas pengembalian modal kerja dengan keuntungan sebesar Rp540.210.000 (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) (Rupiah penuh) dan bunga sebesar 6% per tahun sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.710.000 (tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) (Rupiah penuh); dan
6. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

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

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

Bahwa kemudian, Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata tersebut baru diberikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus pada tanggal 27 September 2019 untuk dan atas permintaan kuasa hukum PT TIJA. Bahwa di dalam Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata yang diterima PT TIJA tersebut diperoleh informasi bahwa pada tanggal 24 Juli 2019 kuasa hukum Tergugat telah

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

mengajukan Upaya Hukum Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 28 Mei 2019, nomor 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Para Tergugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 386/Pdt.G/2018/Pn.Tng. tanggal 28 Mei 2019 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum pembanding/semula Tergugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah) (Rupiah penuh)

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, PT TIJA sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum Kasasi yang diajukan oleh PT Margana Pradipta Cemerlang ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- c. Pada tanggal 21 Juni 2018, Heru Bratakusumo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas transaksi jual-beli apartemen Northland Ancol Residence antara Penggugat (selaku pembeli) dan Perusahaan (selaku penjual). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Januari 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat (Perusahaan)

Dalam Pokok Perkara :

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

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

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan menerima relaas pemberitahuan pernyataan banding oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus, yang sebagaimana di dalam relaas tersebut menginformasikan bahwa Heru Bratakusumo pada tanggal 10 Juli 2019 melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 31 Januari 2019, nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Kemudian tercatat dengan nomor register perkara 320/Pdt /2020/PT.DKI. Pada tanggal 20 November 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus berdasarkan permintaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sesuai suratnya tertanggal 12 Oktober 2020 No. W10.U4/8443/HK.02/10/2020, menyampaikan relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Perdata Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. kepada kuasa hukum Perusahaan. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada kuasa hukum Perusahaan yang bertindak untuk dan atas nama Perusahaan (selaku Terbanding) tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Juni 2020 Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. antara Heru Bratakusumo sebagai Pembanding melawan Perusahaan sebagai Terbanding yang amar putusannya sebagai berikut:

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

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

- d. Pada tanggal 13 November 2018, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT Mata Elang International Stadium ("**PT MEIS**") (Selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo ("**PT WAIP**") (Selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 November 2018 dan tercatat dengan nomor register perkara 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relaas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Desember 2018.

Pada tanggal 22 Januari 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

Pada tanggal 10 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan Salinan Putusan perkara nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 berdasarkan Surat Permohonan dari kuasa hukum Perusahaan tanggal 04 Juni 2020. Melalui Salinan Putusan perkara nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 tersebut didapat keterangan bahwa setelah diteliti dalam buku register pada tanggal 08 Juni 2020 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kuasa hukum Penggugat (PT MEIS) telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 05 Februari 2020 yang kemudian dibuktikan dengan diterimanya relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus kepada Perusahaan pada tanggal 13 Mei 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 538/PDT/2020/PT.DKI.

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 10 November 2020, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara No. 538/PDT/2020/PT.DKI. yang sebagaimana dinyatakan melalui relas pemberitahuan putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Januari 2021 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada kuasa hukum Perusahaan. Relas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku Turut Terbanding) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI. tanggal 10 November 2020 dalam perkara antara Hendra Lie sebagai Pembanding melawan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) selaku Terbanding dan pihak terbanding lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, sedangkan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum Kasasi yang diajukan oleh Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) ataupun kuasa hukumnya yang sah.

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

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

Pada tanggal 12 Oktober 2020, PT MEIS menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. tanggal 29 September 2020 yang dibuktikan dengan relas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus kepada Perusahaan pada tanggal 4 Desember 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 449/PDT/2021/PT.DKI

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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 2 November 2021, kuasa hukum Perusahaan menerima relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 449/PDT/2021/PT.DKI. tertanggal 21 September 2021 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum PT PJA berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas 1A Khusus tanggal 26 Oktober 2021 Nomor: W10.U4/8910/HK.02/X/2019. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku Terbanding III/semula Tergugat III) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 449/PDT/2021/PT.DKI., yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 September 2020 Nomor 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000 (seratuslima puluh ribu rupiah) (Rupiah penuh).

Sampai dengan batas tenggang waktu pengajuan upaya hukum Kasasi yang ditentukan Undang-Undang, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan sampai dengan laporan ini diterbitkan belum menerima adanya pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum Kasasi yang diajukan oleh Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) ataupun kuasa hukumnya yang sah.

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

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.672.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

Pada tanggal 19 Agustus 2021, PT TIJA melalui kuasa hukum telah menyerahkan surat permohonan diterbitkannya surat keterangan perkara telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) untuk perkara perdata No. 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah ditindaklanjuti oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan menerbitkan surat keterangan

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

inkracht nomor W10.U3/2464/HK.02/09/2021 tanggal 22 September 2021, yang pada intinya menerangkan bahwa sampai dengan bataswaktu pengajuan upaya hukum banding yang ditentukan undang-undang, belum ada pengajuan upaya hukum oleh Para Pihak.

- g. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2020.

Pada tanggal 16 Maret 2021, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Para Turut Tergugat atau Kuasanya, yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan dalam Provisi;

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

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

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

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

- h. Pada tanggal 19 Oktober 2020, Kwee Tjing Nie dan Kwee Swie Hok masing-masing secara berturut-turut bertindak selaku Penggugat I dan Penggugat II (secara bersama-sama disebut "Penggugat") berdasarkan surat gugatan tertanggal 15 Oktober 2020 mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap pihak-pihak selaku Tergugat yaitu: Inne Winata (selaku Tergugat I), Goenawan Adi Nugroho (selaku Tergugat II), Palguno Arief (selaku Tergugat III), Pramudito (selaku Tergugat IV), Emile Ali Proyogo (selaku Tergugat V), dan Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara (selaku Tergugat VI); dan pihak-pihak selaku Turut Tergugat yaitu: Gubernur DKI Jakarta cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I), Gubernur DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Utara cq. Kecamatan Pademangan cq. Kepala Kelurahan Ancol (selaku Turut Tergugat II) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat III). Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Ancol yang terletak di Jalan Parang Tritis Raya Blok B-7/A Nomor 111, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Oktober 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus tanggal 9 November 2020 berdasarkan permintaan delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus sesuai surat tanggal 3 November 2020, No. W10-U3/8317/HK.02/11/2020/(24). Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- i. Perusahaan menerima surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan nomor surat 21.1762/IX/BANI/AWR-sr tertanggal 16 September 2021 perihal Penyelesaian Perkara Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021 antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon melawan Perusahaan sebagai Termohon. Melalui surat tersebut disertakan copy Permohonan Arbitrase (dan bukti terkait) tertanggal 30 Agustus 2021 dengan keterangan bahwa Permohonan Arbitrase sebagaimana dimaksud telah terdaftar pada sekretariat BANI pada tanggal 31 Agustus 2021 dengan Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021.

Berdasarkan Permohonan Arbitrase oleh Pemohon diperoleh informasi bahwa Permohonan Arbitrase diajukan PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon sehubungan dengan atau didasarkan pada Surat Perjanjian Nomor: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 tanggal 15 Mei 2012 Tentang Paket Pekerjaan The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk beserta seluruh dokumen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian sebagaimana dimaksud, dalam rangka melaksanakan Pekerjaan Proyek Pembangunan The Coastavilla Residence, dimana PT Adhi Karya (Persero) Tbk (Pemohon) sebagai kontraktor dan Perusahaan (Termohon) sebagai pemilik proyek. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

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 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 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:

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Maret 2022		31 Desember 2021	
	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp	Nilai Tercatat Rp	Exposure Maksimum Rp
Aset Keuangan				
Kas dan Setara Kas	355.506	355.506	843.468	843.468
Piutang Usaha	41.775	41.775	36.960	36.960
Piutang Lain-lain	7.515	7.515	12.418	12.418
Investasi Jangka Panjang Lainnya	638	638	638	638
Jumlah Aset Keuangan	405.434	405.434	893.484	893.484

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

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

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

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

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

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

ii. Risiko Likuiditas

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

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

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

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	31 Maret 2022				Nilai Tercatat 31 Mar 2022 Rp
	Tidak ditentukan Rp	≤1 Tahun Rp	> 1 - 5 tahun Rp	Biaya Emisi Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	38.541	--	--	--	38.541
Beban Akrua	431.961	--	--	--	431.961
Utang Bank	--	--	900.996	--	900.996
Utang Obligasi	--	--	215.000	(726)	214.274
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	6.714	--	--	--	6.714
Liabilitas Sewa	--	2.234	98.803	--	101.037
Jumlah	470.502	--	1.115.996	(726)	1.585.772

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Liabilitas	31 Desember 2021				Nilai Tercatat 31 Des 2021 Rp
	Tidak ditentukan	≤ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	--	51.255	--	--	51.255
Beban Akrua	402.723	--	--	--	402.723
Utang Bank	--	--	905.000	(4.224)	900.776
Utang Obligasi	--	516.000	215.000	(1.229)	729.771
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	7.372	--	--	--	7.372
Liabilitas Sewa	--	2.191	99.379	--	101.570
Jumlah	410.095	569.446	1.219.379	(5.453)	2.193.467

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 diversifikasinya pun belum mampu menghilangkan risiko ini.

3. Nilai Wajar

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

	31 Maret 2022		31 Desember 2020	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
	Rp	Rp	Rp	Rp
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	355.506	355.506	843.468	843.468
Piutang Usaha	41.775	41.775	36.960	36.960
Aset Keuangan Lancar Lainnya	7.515	7.515	12.418	12.418
Total	404.796	404.796	892.846	892.846
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha dan Lain-lain	38.541	38.541	17.007	17.007
Utang Bank	900.996	900.996	900.776	900.776
Beban Akrua	431.961	431.961	402.723	402.723
Total	1.371.498	1.371.498	1.320.506	1.320.506

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2020, 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

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2022	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Total Liabilitas	2.415.376	2.931.256
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(355.506)	(843.468)
Liabilitas Bersih	2.059.870	2.087.788
Total Ekuitas	1.439.173	1.476.210
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	143,1%	141,4%

44. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 sebagai berikut:

	31 Maret 2022	31 Desember 2020
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	22.445	17.697
Penambahan Aset Lain-lain Melalui Utang Lain-lain	--	4.384
	22.445	22.081

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, sebagai berikut:

	31 Maret 2022			
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	Saldo Akhir
Utang Bank Jangka Panjang	900.776	220	--	900.996
Utang Obligasi	729.771	(515.497)	--	214.274
	31 Desember 2021			
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	Saldo Akhir
Utang Bank Jangka Pendek	600.000	--	(600.000)	--
Utang Bank Jangka Panjang	--	511.584	389.192	900.776
Utang Obligasi	399.489	326.848	3.434	729.771

45. Peristiwa Penting Lainnya

Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Pandemi Covid-19 di tahun 2020 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik serta berpengaruh signifikan terhadap bisnis dan kelangsungan usaha Grup. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Grup, saat ini dampak signifikan yang dialami Grup adalah menurunnya jumlah pengunjung akibat adanya pembatasan kuota kunjungan per hari yang tercermin dari penurunan pendapatan tiket.

Perkembangan dampak tersebut bergantung pada beberapa hal di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya

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

31 Maret 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

yang diterapkan Pemerintah untuk menangani ancaman Covid-19, serta dampak faktor-faktor tersebut terhadap pegawai dan pelanggan Grup. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Grup, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya.

46. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 22 April 2022.