

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2021 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2022 DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)

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

Daftar Isi

Halaman

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2021 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 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
30 SEPTEMBER 2022 DAN 2021
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

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

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 26 Oktober 2022

Direktur Utama

Direktur



The image shows two signatures. The first signature is on the left, over a red stamp that reads 'PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk' and 'METERAI TEMPEL' with the number '1A3AKX102390217'. The second signature is on the right, over a similar red stamp.

(Winarto)

(Daniel Nainggolan)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.

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

Per 30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3, 38, 42	421.661	843.468
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 38, 42	7.359	221
Pihak Ketiga	4, 42	38.164	36.739
Piutang Lain-lain			
Pihak Ketiga	5,42	3.213	12.418
Persediaan	6	6.016	6.796
Uang Muka	7	817	1.525
Pajak Dibayar di Muka	8.a	10.746	52.050
Biaya Dibayar di Muka	10	8.881	592
Jumlah Aset Lancar		<u>496.857</u>	<u>953.809</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 42	188	1.896
Aset Pajak Tangguhan	8.d	1.381	1.477
Investasi pada Ventura Bersama	11	10.315	8.696
Investasi pada Entitas Asosiasi	12	335.566	353.056
Investasi Jangka Panjang Lainnya	13, 42	638	638
Aset Real Estat	14	276.579	276.579
Properti Investasi	15	215.658	219.353
Aset Tetap	16	2.503.736	2.497.192
Aset Hak Guna	17	84.816	90.009
Aset Lain-lain	18	16.232	21.370
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>3.445.109</u>	<u>3.470.266</u>
JUMLAH ASET		<u>3.941.966</u>	<u>4.424.075</u>

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

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Per 30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19, 38, 42	764	764
Pihak Ketiga	19	9.166	14.794
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	20, 38, 42	921	1.449
Pihak Ketiga	20, 42	25.622	34.248
Utang Pajak	8.b	25.063	36.006
Beban Akrual dan Provisi	21, 42	442.682	402.723
Liabilitas Sewa	17	2.319	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	78.032	109.177
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		584.569	1.117.026
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Bank	22, 42	901.468	900.776
Utang Obligasi	23, 42	214.453	214.097
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	330.789	350.372
Liabilitas Pajak Tangguhan	8.d	134.945	124.712
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	25	6.698	7.372
Liabilitas Sewa	17	97.622	99.379
Liabilitas Imbalan Kerja	26	100.748	117.522
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.786.723	1.814.230
JUMLAH LIABILITAS		2.371.292	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		1.071.533	992.584
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		1.555.205	1.476.256
Kepentingan Nonpengendali	29	15.469	16.563
JUMLAH EKUITAS		1.570.674	1.492.819
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3.941.966	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 Sembilan Bulan Berakhir pada 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PENDAPATAN USAHA	30, 38	630.401	244.218
Beban Pokok Pendapatan	31	(16.220)	(6.808)
Beban Langsung	31	(271.030)	(193.547)
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		<u>(287.250)</u>	<u>(200.355)</u>
LABA BRUTO		343.151	43.863
Pendapatan Bunga		9.173	14.067
Pendapatan Lainnya	33	19.708	17.363
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	16	31	89
Beban Umum dan Administrasi	32	(162.500)	(144.711)
Beban Penjualan	32	(16.276)	(6.198)
Beban Lain-lain	34	(12.571)	(11.640)
Jumlah Beban Usaha		<u>(162.435)</u>	<u>(131.030)</u>
LABA (RUGI) USAHA		180.716	(87.167)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	12	(17.490)	(261)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	11	(381)	1.561
Beban Keuangan	35	(67.652)	(83.581)
Beban Pajak Final	9	(7.008)	(5.552)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		88.185	(175.000)
Beban Pajak Penghasilan	8.c.d	(10.330)	(18.599)
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN		77.855	(193.599)
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		78.949	(192.814)
Kepentingan Nonpengendali	29	(1.094)	(785)
JUMLAH		77.855	(193.599)
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		78.949	(192.814)
Kepentingan Nonpengendali	29	(1.094)	(785)
JUMLAH		77.855	(193.599)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)	36	49	(121)

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

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

Untuk Periode Sembilan Bulan Berakhir pada 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk								
	Modal Disetor	Tambahkan Modal Disetor		Saldo Laba		Komponen Ekuitas Lainnya	Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
Agio Saham		Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)					
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	--	--	--	--	(192.814)	--	(192.814)	(785)	(193.599)
Saldo per 30 September 2021	400.000	36.709	3.695	40.916	1.064.512	2.352	1.548.184	17.123	1.565.307
Dividen Entitas Anak	--	--	--	--	--	--	--	(2.880)	(2.880)
Rugi Periode Berjalan	--	--	--	--	(275.021)	--	(275.021)	(1.360)	(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	992.584	2.352	1.476.256	16.563	1.492.819
Laba Periode Berjalan	--	--	--	--	78.949	--	78.949	(1.094)	77.855
Saldo per 30 September 2022	400.000	36.709	3.695	40.916	1.071.533	2.352	1.555.205	15.469	1.570.674

*) 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 Sembilan Bulan Berakhir pada 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2022	2021
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	632.108	252.706
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(325.754)	(131.299)
Pembayaran kepada Karyawan	(88.843)	(105.622)
Kas Dihasilkan dari Operasi	217.511	15.785
Pendapatan Bunga	9.173	14.067
Penerimaan Klaim Asuransi	--	455
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(69.953)	(78.513)
Pembayaran Pajak	(7.008)	(5.552)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	149.723	(53.758)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Tetap	(53.561)	(97.280)
Hasil Penjualan Aset Tetap	31	89
Penyertaan Investasi Ventura Bersama	(2.000)	--
Pencairan Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	--	1.000
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(55.530)	(96.191)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang Obligasi	--	731.000
Pembayaran Utang Obligasi	(516.000)	(400.000)
Penerimaan Utang Bank	--	389.000
Pembayaran Utang Bank	--	(600.000)
Pembayaran Penerbitan Utang Obligasi	--	(2.763)
Pembayaran Liabilitas Sewa	--	(251)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(516.000)	116.986
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(421.807)	(32.963)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	843.468	333.154
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	421.661	300.191
Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:		
Kas	387	873
Bank	83.383	39.561
Deposito Berjangka	337.891	259.757
Jumlah	421.661	300.191

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 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. 46 tanggal 19 Agustus 2022, susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Komisaris Utama	: Thomas Trikasih Lembong *)	Thomas Trikasih Lembong *)
Komisaris	: Sutiyoso Geisz Chalifah	Trisna Muliadi Geisz Chalifah

*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Direktur Utama	: Winarto	Teuku Sahir Syahali
Direktur	: RM. Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastiyo --	Wing Antariksa Budi Santoso Suparno Febrina Intan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 01/KOM-PJA/IX/2021 dan 026/DIR-PJA/IX/2021, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 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 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Sekretaris Perusahaan	: Agung Praptono	Yosep Prihartono Sanjaya

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Ketua	: Farida Kusuma R	Farida Kusuma R

Jumlah karyawan per 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah 640 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:

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	30 September 2022		31 Desember 2021	30 September 2021
					Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih	Jumlah Aset	Jumlah Laba (Rugi) Bersih
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	2.095.955	201.699	2.128.974	(124.888)
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	40.633	(595)	45.291	(5.872)
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	11.555	(248)	11.811	(293)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	35.365	(2.692,3)	38.025	(436)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	11.516	(351)	11.878	(222)
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	9.819	1.254	9.103	(451)
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Jasa Konsultan	2012	100	544	(31)	583	(25)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

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

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

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

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

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

PT GALK bergerak di bidang jasa 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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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:

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 atauperusahaan 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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Merugi - Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan;
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

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

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

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

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

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

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

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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

2.e. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 dikurangi dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

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 keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

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

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

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

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

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

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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

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

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - (i) Jumlah penyisihan kerugian dan
 - (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

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

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai “*accounting mismatch*”) yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengukuran 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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

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

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

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

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

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

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

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi 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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Metode Suku Bunga Efektif

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

Reklasifikasi

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

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

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

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

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

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

2.g. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.i. Persediaan

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

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

2.j. Biaya Dibayar di Muka

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

2.k. Aset Real Estat

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

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

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat 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 aset Properti Investasi.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

2.m. Aset Tetap

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

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

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

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).

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

2.n. Aset Lain-lain

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

2.o. Aset Takberwujud

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

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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

2.q. Pengaturan Bersama

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

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama. 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;

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

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

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

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

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

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

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

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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.y. Sewa

Grup Sebagai Penyewa (*Lessee*)

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

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

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

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

Setelah tanggal permulaan, Perusahaan mengukur liabilitas sewa dengan:

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

Grup Sebagai Lessor

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

Grup menyajikan aset sebagai sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat asset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat dari asset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontingen, 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,

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan *roll rate* dan *discounted cash flow* untuk menilai kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai tercatat aset keuangan telah diungkapkan dalam Catatan 3, 4, dan 5.

Pajak Penghasilan

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

Provisi dan Kontinjensi

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

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

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

2.aa. Laba per Saham

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

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

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

2.ab. 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)

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

3. Kas dan Setara Kas

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Kas	387	441
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 38)	41.044	532.444
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	18.370	9.757
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.915	7.698
PT Bank Central Asia Tbk	9.495	5.004
PT Bank Permata Tbk	2.673	1.634
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	762	759
PT Bank KB Bukopin Tbk	--	17
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	123	123
	<u>83.383</u>	<u>557.436</u>
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 38)	323.000	276.400
Pihak Ketiga		
PT Bank Permata Tbk	4.921	4.921
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9.970	4.270
	<u>337.891</u>	<u>285.591</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>421.661</u>	<u>843.468</u>
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	2,25% - 3,40%	3,65% - 5,75%
Jangka Waktu	1-12 bulan	1 bulan

4. Piutang Usaha

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Piutang Usaha Lancar		
Pihak Berelasi (Catatan 38)	7.359	221
Pihak Ketiga	38.164	36.739
Jumlah	<u>45.523</u>	<u>36.960</u>

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Belum Jatuh Tempo	15.349	15.016
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	18.377	7.720
31 s/d 60 hari	4.956	1.561
61 s/d 90 hari	3.907	1.576
> 90 hari	50.079	55.867
Piutang Usaha	<u>92.668</u>	<u>81.740</u>
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(188)	(1.896)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai	(46.957)	(42.884)
Jumlah	<u>45.523</u>	<u>36.960</u>

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

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

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo Awal Tahun	42.884	35.131
Penambahan	6.942	18.035
Pemulihan	(2.869)	(10.282)
Saldo Akhir Tahun	<u>46.957</u>	<u>42.884</u>

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

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Piutang Lain-lain Pihak Ketiga	<u>3.213</u>	<u>12.418</u>

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 30 September 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)

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

6. Persediaan

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Suku Cadang	3.879	4.040
Makanan dan Minuman	1.337	1.193
Barang Dagangan	614	1.152
Supplies	441	526
Alat Tulis	185	325
Sub Jumlah	<u>6.456</u>	<u>7.236</u>
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	(440)	(440)
Jumlah	<u><u>6.016</u></u>	<u><u>6.796</u></u>

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

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

7. Uang Muka

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Uang Muka Pesangon Karyawan	142	1.303
Uang Muka Operasional	676	222
Jumlah	<u><u>817</u></u>	<u><u>1.525</u></u>

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.

8. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Perusahaan		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	2.763	2.798
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	3.227	3.227
Pajak Pertambahan Nilai	274	--
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	16	25
Pasal 23	23	--
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
Pajak Penghasilan Pasal 28A		
Tahun 2020	--	46.000
Jumlah	<u><u>6.303</u></u>	<u><u>52.050</u></u>

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

b. Utang Pajak

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	774	568
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	4.215	3.535
Pasal 21	354	1.168
Pasal 23	53	34
Sub Jumlah	<u>5.396</u>	<u>5.305</u>
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	4.661	21.670
Pajak Pertambahan Nilai	5.066	3.693
Pajak Pembangunan	878	892
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	227	844
Pasal 23	62	105
Pasal 4 (2)	4.329	3.234
SKPKB	--	263
Sub Jumlah	<u>15.224</u>	<u>30.701</u>
Jumlah	<u>20.620</u>	<u>36.006</u>

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:

	<u>30 September</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	74.668	(82.615)
Eliminasi dan penyesuaian	(3.207)	(19.725)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	<u>71.460</u>	<u>(102.340)</u>
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	60.614	19.017
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	<u>132.075</u>	<u>(83.323)</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(24.384)	(3.228)
Manfaat Karyawan	(16.300)	4.795
Jumlah	<u>(40.684)</u>	<u>1.567</u>
Perbedaan Tetap		
Bagian Laba Bersih Entitas Investasi Ventura Bersama	--	412
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas Anak dan Asosiasi	(179.774)	27.582
Jamuan Tamu dan Sumbangan	4.016	1.937
Penghargaan Karyawan	684	29
Penghasilan Bunga	(4.037)	(7.087)
Bonus Karyawan dan Tantiem	7.815	--
Lain-lain	52.827	52.164
Jumlah	<u>(118.470)</u>	<u>75.036</u>
Rugi Fiskal	<u>(27.079)</u>	<u>(6.720)</u>

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

	30 September	
	2022	2021
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	74.668	(82.615)
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	(3.207)	(19.725)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	60.614	19.017
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	<u>132.075</u>	<u>(83.323)</u>
Tarif Pajak 22%	29.056	(18.331)
Koreksi Fiskal	(35.013)	16.852
Rugi Fiskal Tidak Dimanfaatkan	5.957	1.478
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<u><u>--</u></u>	<u><u>--</u></u>

d. Pajak Tangguhan

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

	31 Desember 2021	Dibebankan ke Laba Rugi	30 September 2022
Entitas Anak			
Aset Pajak Tangguhan			
PT SI	1.318	(96)	1.222
PT TI	159	--	159
	<u>1.477</u>	<u>(96)</u>	<u>1.381</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan			
PT TIJA	(122.218)	(10.233)	(132.451)
PT STU	(2.494)	--	(2.494)
	<u>(124.712)</u>	<u>(10.233)</u>	<u>(134.945)</u>
Jumlah Bersih	<u><u>(123.235)</u></u>	<u><u>(10.330)</u></u>	<u><u>(133.565)</u></u>

	31 Desember 2020	Dibebankan ke Laba Rugi	31 Desember 2021
Entitas Anak			
Aset Pajak Tangguhan			
PT SI	1.732	--	1.318
PT TI	153	--	159
	<u>1.885</u>	<u>--</u>	<u>1.477</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan			
PT TIJA	(92.018)	(18.600)	(122.218)
PT STU	(2.707)	--	(2.494)
	<u>(94.725)</u>	<u>(18.600)</u>	<u>(124.712)</u>
Jumlah Bersih	<u><u>(92.840)</u></u>	<u><u>(18.600)</u></u>	<u><u>(123.235)</u></u>

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp7.007 dan Rp4.167 yang dihitung dari pendapatan yang dikenakan pajak final masing-masing sebesar Rp70.068 dan Rp41.672.

10. Biaya Dibayar di Muka

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Asuransi	2.320	138
Operasional	409	16
Lain-lain	6.152	438
Jumlah	<u>8.881</u>	<u>592</u>

11. Investasi pada Ventura Bersama

		30 September 2022					
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penyertaan Investasi	Penerimaan Pembagian Keuntungan	Bagian Rugi Neto Periode	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	8.696	--	--	(381)	8.315	
KSO Ancol Batavia	Jakarta	--	2.000	--	--	2.000	
Jumlah		<u>8.696</u>	<u>2.000</u>	<u>--</u>	<u>(381)</u>	<u>10.315</u>	

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Desember 2021					
	Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pengembalian) Investasi	Bagian Laba Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
		%	Rp	Rp	Rp	Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	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.

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

12. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

	30 September 2022	31 Desember 2021
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	309.116	326.269
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	16.238	16.306
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	7.114	7.467
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	2.064	1.608
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	--	365
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1.035	1.041
Jumlah	335.566	353.056

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

30 September 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	--	(17.153)	--	309.116
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	50,00	7.467	--	(353)	--	7.114
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	--	(365)	--	--
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	25,00	1.608	--	456	--	2.064
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	25,00	1.041	--	(6)	--	1.035
Jumlah			353.056	--	(17.490)	--	335.566

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

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 30 September 2022 dan 31 Desember 2021:

	30 September 2022	31 Desember 2021
Jumlah Agregat Aset	5.383.447	5.666.128
Jumlah Agregat Liabilitas	1.485.011	1.647.913
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	51.866	336.126
Jumlah Agregat Penghasilan Komprehensif	(99.043)	(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).

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

13. Investasi Jangka Panjang Lainnya

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	30 September 2022	31 Desember 2021
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	638	638
Jumlah			638	638

14. Aset Real Estat

	30 September 2022	31 Desember 2021
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
30 September 2022	204.021	--	--	204.021
31 Desember 2021	203.853	168	--	204.021

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

Lokasi	30 September 2022		31 Desember 2021	
	Luas Tanah m²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m²	Nilai Perolehan 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
Jumlah	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 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Saldo Akhir
30 September 2022	72.558	--	--	72.558
31 Desember 2021	72.558	--	--	72.558

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Lokasi	30 September 2022		31 Desember 2021	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	22	59.822	22	59.822
Pademangan	21	11.340	21	11.340
Ancol Barat	6	1.396	6	1.396
Jumlah	49	72.558	49	72.558

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 Perusahaan telah mengasuransikan aset real estat kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 16).

15. Properti Investasi

	2022				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September
Biaya Perolehan:					
Tanah	4.523	--	--	--	4.523
Bangunan	280.028	--	--	--	280.028
Sarana dan Prasarana	25.318	--	--	--	25.318
Jumlah	309.869	--	--	--	309.869
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	72.746	2.969	--	--	75.715
Sarana dan Prasarana	17.770	726	--	--	18.496
Jumlah	90.516	3.695	--	--	94.211
Nilai Tercatat	219.353				215.658
	2021				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember
Biaya Perolehan:					
Tanah	4.523	--	--	--	4.523
Bangunan	280.028	--	--	--	280.028
Sarana dan Prasarana	25.318	--	--	--	25.318
Jumlah	309.869	--	--	--	309.869
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	65.907	6.839	--	--	72.746
Sarana dan Prasarana	16.522	1.248	--	--	17.770
Jumlah	82.429	8.087	--	--	90.516
Nilai Tercatat	227.440				219.353

Pada tanggal 30 September 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 30 September 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 periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp2.367 dan Rp1.196 (Catatan 30).

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Beban penyusutan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2022 dan 2021 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp3.695 dan Rp8.087 (Catatan 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2022 dan 2021 sebesar Rp115 dan Rp49 (Catatan 31).

16. Aset Tetap

	2022				30 September
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
Biaya Perolehan:					
Kepemilikan Langsung					
Tanah	15.297	--	--	--	15.297
Bangunan	1.105.354	--	(1.722)	11.475	1.115.107
Sarana dan Prasarana	1.137.496	--	(101)	4.615	1.142.010
Mesin dan Perlengkapan	1.121.803	--	(551)	11.747	1.132.999
Peralatan	65.484	274	(9)	332	66.081
Kendaraan	4.654	--	--	--	4.654
Kapal	5.055	--	--	--	5.055
Binatang	10.235	--	--	173	10.408
Sub Jumlah	3.465.378	274	(2.382)	28.341	3.491.611
Aset Dalam Penyelesaian	726.500	74.391	--	(28.341)	772.549
Jumlah Biaya Perolehan	4.191.878	74.665	(2.382)	--	4.264.160
Akumulasi Penyusutan:					
Kepemilikan Langsung					
Bangunan	392.884	22.504	(1.722)	--	413.666
Sarana dan Prasarana	580.335	18.380	(101)	--	598.614
Mesin dan Perlengkapan	588.080	25.191	(551)	--	612.720
Peralatan	60.466	1.242	(9)	--	61.699
Kendaraan	4.283	124	--	--	4.407
Kapal	4.460	111	--	--	4.571
Binatang	5.568	568	--	--	6.136
Jumlah	1.636.076	68.120	(2.382)	--	1.701.814
Beban Penurunan:					
Nilai Aset Tetap	322	--	--	--	322
Nilai Aset dalam Penyelesaian	58.289	--	--	--	58.289
Nilai Tercatat	2.497.192				2.503.736

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2021				31 Desember
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
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:

	30 September 2022	30 September 2021
Kepemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 31)	70.123	57.503
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32)	4.816	4.245
Jumlah	74.939	61.748

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 periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2022 berasal dari Inovasi Dancing Fountain, Renovasi Ecopark dan Seaworld. 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.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tahun 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp53.561 dan Rp62.359 (Catatan 44).

Aset dalam penyelesaian per 30 September 2022 sebesar Rp772.552 dengan kenaikan bersih sebesar Rp46.049 pada tahun berjalan sebagian besar atas Inovasi Jakarta Birdland dan Inovasi Pantai Timur Taman Impian.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 Jakarta Birdland, Pengembangan Hotel Baru, Inovasi Dufan Ocean, Pembuatan Masterplan Ecopark Karnaval Ancol, dan Pengembangan Ancol Seafrent.

Aset dalam penyelesaian untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing masing sebesar Rp507.017 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 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung Mustika, 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, PT KSK Insurance Indonesia, PT Great Eastern General Insurance Indonesia pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 30 September 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp5.175.534 Rp5.175.658.

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

Berdasarkan hasil penelaahan atas aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

17. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

	2022			
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	30 September
Biaya Perolehan				
Tanah	103.856	--	--	103.856
Bangunan	--	--	--	--
Jumlah	103.856	--	--	103.856
Akumulasi Penyusutan				
Tanah	13.847	5.193	--	19.040
Bangunan	--	--	--	--
Jumlah	13.847	5.193	--	19.040
Nilai Tercatat	90.009			84.816
	2021			
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	31 Desember
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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Beban amortisasi dialokasi sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>30 September 2021</u>
Kepemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 31)	5.193	5.389
Jumlah	<u><u>5.193</u></u>	<u><u>5.389</u></u>

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:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Liabilitas Sewa		
Jangka Pendek	2.319	2.191
Jangka Panjang	97.622	99.379
Jumlah	<u><u>99.941</u></u>	<u><u>101.570</u></u>

Berikut ini ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo Awal, 1 Januari	101.570	103.679
Arus Kas	--	--
Perubahan Nonkas		
Penambahan Bunga	5.618	7.599
Reklasifikasi Beban Akrua	(7.247)	(9.708)
Saldo Akhir	<u><u>99.941</u></u>	<u><u>101.570</u></u>

18. Aset Lain-lain

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	41.900	41.835
Hak atas tanah	13.067	13.067
Jumlah	54.967	54.902
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	(46.543)	(43.419)
Sub Jumlah	8.424	11.483
Lain-lain	7.808	9.887
Jumlah	<u><u>16.232</u></u>	<u><u>21.370</u></u>

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dan 2021, Grup mencatat beban amortisasi masing-masing sebesar Rp3.123 dan Rp5.183 yang dialokasikan ke beban pokok pendapatan dan beban langsung serta beban umum dan administrasi.

19. Utang Usaha

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pihak Berelasi (Catatan 38)		
PT Arkonin	764	764
Jumlah	<u>764</u>	<u>764</u>
Pihak Ketiga		
PT Bumi Daya Plaza	2.066	3.789
PT Media Prima HR Solutions	1.028	1.076
Koperasi Karyawan PT Pembangunan Jaya Ancol	816	--
PT Tidar Utara Utama Teknik	612	3.552
PT Trans News Corpora	555	--
PT Global Integrasi Telematika	524	524
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 Juta)	3.565	5.853
Jumlah	<u>9.166</u>	<u>14.794</u>
Jumlah	<u>9.930</u>	<u>15.558</u>

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

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Belum Jatuh Tempo	2.652	1.240
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	234	123
31 s/d 60 hari	193	249
61 s/d 90 hari	106	50
> 90 hari	6.745	13.896
Jumlah	<u>9.930</u>	<u>15.558</u>

20. Utang Lain-lain

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pihak Berelasi (Catatan 38)		
PT Jaya Teknik Indonesia	--	23
PT Jaya Beton Indonesia	--	1.426
Sub Jumlah	<u>--</u>	<u>1.449</u>
Pihak Ketiga		
CV Istana Timur Tehnik	7.466	--
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	--	5.029
PT Deka Buana Swastamas	--	3.081
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 miliar)	19.077	26.138
Sub Jumlah	<u>26.543</u>	<u>34.248</u>
Jumlah	<u>26.543</u>	<u>35.697</u>

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

21. Beban Akruai

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pajak Bumi dan Bangunan	134.471	132.385
Operasional	120.614	71.767
Tenaga Alih Daya	43.554	42.506
Bonus dan Tantiem	23.869	40.005
Gaji	6.752	1.444
Bunga	3.265	7.917
Lisensi Wahana	2.741	--
Logistik	2.669	1.194
Iklan	1.402	1.702
Pemeliharaan	1.320	89
Lain-lain	17.890	19.579
Jumlah Beban Akruai	358.547	318.588
Provisi	84.135	84.135
Jumlah	442.682	402.723

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

Akruai bonus dan tantiem untuk karyawan, direksi dan komisaris merupakan cadangan bonus dan tantiem yang dibentuk berdasarkan laba bersih tahun 2019 dan pencadangan pada periode berjalan.

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

22. Utang Bank

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pihak Berelasi (Catatan 38)	905.000	905.000
Biaya Provisi	(3.532)	(4.224)
Jumlah	901.468	900.776
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	--	--
Bagian Jangka Panjang	901.468	900.776

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*).

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah (*Negative Covenants*):

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

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

Saldo utang bank pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp905.000.

23. Utang Obligasi

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Jaya Ancol 2021	215.000	731.000
Biaya Emisi Obligasi	(1.221)	(4.152)
Akumulasi Amortisasi	674	2.923
Jumlah	<u>214.453</u>	<u>729.771</u>
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	--	(515.674)
Bagian Jangka Panjang	<u>214.453</u>	<u>214.097</u>

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

- 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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 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.

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

	30 September 2022	31 Desember 2021
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	232.552	244.075
Ancol Beach City	146.884	153.983
Uang Titipan	5.216	36.932
Sponsor	5.112	15.125
Lain-lain	18.145	9.227
Sub Jumlah	407.909	459.342
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	912	207
Jumlah	408.821	459.549
<i>Dikurangi</i> : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(78.032)	(109.177)
Bagian Jangka Panjang	330.789	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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

25. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Jaminan Penyewa	6.383	6.566
Jaminan Pengunjung	315	806
Jumlah	<u>6.698</u>	<u>7.372</u>

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 623 dan 667 pada 30 September 2022 dan 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.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

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

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	100.748	117.522
Liabilitas Imbalan Pascakerja	<u>100.748</u>	<u>117.522</u>

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

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo Awal Aset	117.522	122.910
Beban Tahun Berjalan (Catatan 32)	12.449	16.736
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	(26.764)	(8.600)
Pembayaran Manfaat	(2.459)	(13.524)
Saldo Akhir	<u>100.748</u>	<u>117.522</u>

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</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 aktuarial 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.

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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

27. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	30 September 2022 dan 31 Desember 2021		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0,0000001%	0,00050
Saham Seri C	1.151.999.998	71,9999999%	288.000
Jumlah	1.151.999.999	72,0000000%	288.000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0,0000001%	0,00050
Saham Seri C	288.099.998	18,0099999%	72.025
Jumlah	288.099.999	18,0100000%	72.025
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%, Saham Seri C)	159.900.000	9,9900000%	39.975
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.

28. Tambahan Modal Disetor dan Komponen Ekuitas Lainnya

a. Tambahan Modal Disetor

	30 September 2022 dan 31 Desember 2021			
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Selisih Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	Nilai Tambahan Modal Disetor Tercatat Akhir Tahun
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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

29. Kepentingan Nonpengendali

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

	30 September 2022					Nilai Tercatat Akhir Periode Rp
	Kepemilikan %	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Bagian	Pengurangan	Pembayaran	
			Rugi Komprehensif Periode Berjalan Rp	Modal Periode Berjalan Rp	Dividen Rp	
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	4.635	(140)	--	--	4.495
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	11.635	(942)	--	--	10.693
PT Seabreez Indonesia	3,10%	293	(11)	--	--	282
Jumlah		16.563	(1.094)	--	--	15.469

	31 Desember 2021					Nilai Tercatat Akhir Tahun Rp
	Kepemilikan %	Nilai Tercatat Awal Tahun Rp	Bagian	Pengurangan	Pembayaran	
			Rugi Komprehensif Tahun Berjalan Rp	Modal Tahun Berjalan Rp	Dividen Rp	
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	7.832	(317)	--	(2.880)	4.635
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.323	(688)	--	--	11.635
PT Seabreez Indonesia	3,10%	633	(340)	--	--	293
Jumlah		20.788	(1.345)	--	(2.880)	16.563

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.

30. Pendapatan Usaha

	30 September	
	2022	2021
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	302.838	64.263
Pintu Gerbang	136.426	56.757
Sub Jumlah	439.264	121.020
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	35.930	13.698
Kamar	15.494	11.166
Sub Jumlah	51.424	24.864
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	74.117	41.806
Pengelolaan Perumahan	23.241	21.520
Sponsor	16.610	24.961
Barang Dagangan	12.455	3.617
Uang Sandar dan Iuran	5.638	5.079
Bagi Hasil	4.463	30
Logistik Acara	2.949	827

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September	
	2022	2021
Loker dan Permainan	1.500	1.535
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	378	594
Sub Jumlah	141.351	99.969
Jumlah	632.039	245.853
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<i>(1.638)</i>	<i>(1.635)</i>
Bersih	630.401	244.218

31. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	30 September	
	2022	2021
Beban Pokok Pendapatan		
Barang Dagangan	16.220	6.808
Sub Jumlah	16.220	6.808
Beban Langsung		
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, dan 18)	77.635	71.426
Gaji dan Upah	55.478	48.668
Pajak Hiburan	43.904	12.088
Sub Kontrak Tenaga Kerja	35.259	23.827
Telepon, Listrik dan Air	27.993	18.182
Pemeliharaan	11.922	8.574
Penyelenggaraan Pertunjukan	8.955	1.640
Alat Kerja dan Operasi	5.292	6.213
Perjalanan dan Survei	2.471	1.384
Kantor Unit	879	509
Sewa Lahan	595	413
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 Juta)	647	623
Sub Jumlah	271.030	193.547
Jumlah	287.250	200.355

32. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

	30 September	
	2022	2021
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	16.276	6.198
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Upah	69.057	52.098
Pajak Bumi dan Bangunan	49.269	57.563
Imbalan Kerja (Catatan 26)	12.449	12.734
Jasa Profesional	7.552	4.025
Pemeliharaan	5.740	5.308
Humas dan Jamuan Tamu	5.474	3.205
Penyusutan (Catatan 15, 16, 17 dan 18)	4.831	4.676
Asuransi	3.823	3.183
Telepon, Listrik dan Air	1.998	815
Pendidikan dan Pelatihan	718	261
Transportasi dan Perjalanan Dinas	626	313
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 Juta)	963	530
Sub Jumlah	162.500	144.711
Jumlah	178.776	150.909

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

33. Pendapatan Lainnya

	30 September	
	2022	2021
Ancol Beach City (Catatan 40.b)	7.100	7.100
Penggantian Biaya atas Pemindahan Infrastruktur (Catatan 38)	4.904	--
Pemulihan Cadangan Kerugian Piutang Usaha	2.869	9.211
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp500 juta)	4.835	1.052
Jumlah	19.708	17.363

34. Beban Lain - Lain

	30 September	
	2022	2021
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	6.942	11.420
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 juta)	5.629	220
Jumlah	12.571	11.640

35. Beban Keuangan

	30 September	
	2022	2021
Bunga Bank	39.880	25.536
Bunga Obligasi	20.435	49.945
Bunga Liabilitas Sewa	5.963	5.817
Amortisasi Biaya Emisi	1.374	2.283
Jumlah	67.652	83.581

36. Laba Per Saham

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

	30 September	
	2022	2021
Rugi yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	78.949	(192.814)
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.ab)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba (Rugi) per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	49	(121)

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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 Jakarta Propertindo (Perseroda)	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemprov DKI	Pemanfaatan Tanah/Lahan
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

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

	30 September 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			30 September 2022 %	31 Desember 2021 %
Kas dan Setara Kas (Catatan 3)				
Bank				
PT Bank DKI	41.044	532.444	0,01	0,12
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	323.000	276.400	0,08	0,06
Jumlah	364.044	808.844	0,09	0,18

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September 2022 Rp	31 Desember 2021 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			30 September 2022 %	31 Desember 2021 %
Piutang Usaha (Catatan 4)				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	6.773	--	0,00	--
PT Bank DKI	318	95	0,00	0,00
PT Jaya Kuliner Lestari	268	126	0,00	0,00
Sub Jumlah	7.359	221	0,00	0,00
Utang Bank (Catatan 22)				
PT Bank DKI	901.468	900.776	0,38	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	--	23	--	0,00
PT Jaya Beton Indonesia	--	1.426	--	0,00
Jumlah	--	1.449	--	0,00
Pendapatan (Catatan 30)				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	13.293	--	0,02	--
PT Bank DKI	598	739	0,00	0,00
Jumlah	13.891	739	0,02	0,00
Pendapatan Lainnya (Catatan 33)				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	4.904	--	0,25	--

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada periode 30 September 2022 dan 2021, masing-masing sebesar Rp1.845 dan Rp2.094.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 30 September 2022 dan 2021, masing-masing sebesar Rp9.636 dan Rp6.717.

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)

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

	30 September 2022				Jumlah
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	495.214	62.850	84.119	(11.781)	630.401
Hasil					
Hasil Segmen	257.094	32.870	51.415	13.144	354.523
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(11.372)
Laba Kotor					343.151
Pendapatan Bunga					9.173
Pendapatan Lainnya					19.708
Beban Umum dan Administrasi					(162.500)
Beban Penjualan					(16.276)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					31
Beban Lain-lain - Bersih					(12.571)
Jumlah Beban Usaha					(162.435)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					180.716
Beban Pajak Final					(7.008)
Beban Keuangan					(67.652)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(381)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(17.490)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					88.185
Beban Pajak Penghasilan					(10.330)
Laba Tahun Berjalan					77.855
Kepentingan Nonpengendali					(1.094)
Aset					
Aset Segmen	1.742.820	1.071.372	180.871	(1.560.255)	1.434.808
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.507.158
Total Aset					3.941.966
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	389.949	505.562	87.163	(114.239)	868.435
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.502.857
Total Liabilitas					2.371.292
Pengeluaran Modal					74.665
Penyusutan dan Amortisasi					82.466
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					12.449

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September 2021				Jumlah
	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	140.117	56.714	60.531	(13.144)	244.218
Hasil					
Hasil Segmen	(18.625)	29.699	35.641	13.144	59.860
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(15.997)
Laba Kotor					43.863
Pendapatan Bunga					14.067
Pendapatan Lainnya					17.363
Beban Umum dan Administrasi					(144.711)
Beban Penjualan					(6.198)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					89
Beban Lain-lain - Bersih					(11.640)
Jumlah Beban Usaha					(131.030)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					(87.167)
Beban Pajak Final					(5.552)
Beban Keuangan					(83.581)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					1.561
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(261)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					(175.000)
Beban Pajak Penghasilan					(18.599)
Laba Tahun Berjalan					(193.599)
Kepentingan Nonpengendali					(785)
Aset					
Aset Segmen	1.763.829	1.042.418	204.882	(1.657.142)	1.353.987
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2.772.920
Total Aset					4.126.907
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	383.307	517.558	86.063	(122.594)	864.334
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.598.858
Total Liabilitas					2.463.192
Pengeluaran Modal					23.379
Penyusutan dan Amortisasi					76.734
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					12.734

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

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 ditandatangani perjanjian pengalihan.

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "*Music Stadium*" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 28 Agustus 2009, selanjutnya proyek tersebut akan dilakukan oleh WAIP dan dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan 30 Juni 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan addendum I (pertama) mengenai penyelesaian proyek di sisi Utara yang semula tanggal 30 Nopember 2010 menjadi 29 Agustus 2011 dan dari 30 Juni 2011 menjadi 29 Desember 2011 untuk sisi selatan. Pada tanggal 18 Desember 2012 dilakukan addendum 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)

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 September 2022
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan	84.675	2.540
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan	79.660	2.390
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan	79.660	2.390
TIJA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama	73.261	7.334
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan	44.357	1.331
TIJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan	24.500	967
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan	22.681	3.402
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan	7.331	229
PJA	PT Inti Bangun Sejahtera Tbk	2018 - 2028	Penyewaan Lahan	20.750	1.556
TIJA	PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk	2021 - 2023	Kerjasama Promosi dan Penjualan	7.128	980

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

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Presentase Bagi Hasil	Pendapatan September 2022
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2015 - 2025	15%	5.495
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2019 - 2024	5.50% - 6%	7.770
TIJA	CV Nusa Prima Pangan	2022 - 2023	15%	929
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	1.766
TIJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	1.041
TIJA	PT Prima Usaha Era M.	2021 - 2022	8%	134
TIJA	Simpang Raya	2022 - 2023	11%	389
TIJA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	457

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

41. Perkara Hukum

- a. Pada tanggal 24 Mei 2022, PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) (selaku Tergugat I) dan Perusahaan (selaku Tergugat II).

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada perjanjian sewa menyewa antara PT WAIP (pihak menyewakan) dan PT MEIS (pihak penyewa) sebagaimana yang dinyatakan dalam akta Notaris Edison Jingga, SH. No. 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibatalkan melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 juncto putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 629/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2430 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 juncto Putusan Peninjauan Kembali nomor 547 PK/Pdt/2018 tanggal 24 Agustus 2020.

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

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

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

- b. Pada tanggal 14 Juni 2022, PT Arkindo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) (selaku Tergugat) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat).

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

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

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Juni 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. Relas panggilan sidang diterima masing-masing oleh PT TIJA dan Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 27 Juni 2022.

Sampai dengan laporan ini disampaikan, 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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)

Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)

(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

i. Risiko Kredit

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

	30 September 2022		31 Desember 2021	
	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum
Aset Keuangan				
Kas dan Setara Kas	421.661	421.661	843.468	843.468
Piutang Usaha	45.523	45.523	36.960	36.960
Piutang Lain-lain	3.213	3.213	12.418	12.418
Investasi Jangka Panjang Lainnya	638	638	638	638
Jumlah Aset Keuangan	471.035	471.035	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.

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	30 September 2022				
	Tidak ditentukan	≤ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
Utang Usaha dan Lain-lain	36.473	--	--	--	36.473
Beban Akrua	442.682	--	--	--	442.682
Utang Bank	--	--	901.468	--	901.468
Utang Obligasi	--	--	215.000	(547)	214.453
Jaminan Pelanggan dan Deposit lainnya	6.698	--	--	--	6.698
Liabilitas Sewa	--	2.319	97.622	--	99.941
Jumlah	485.853	2.319	1.214.090	(547)	1.701.715

Liabilitas	31 Desember 2021				
	Tidak ditentukan	≤ 1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	Nilai Tercatat
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 diversifikasipun belum mampu menghilangkan risiko ini.

3. Nilai Wajar

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

Aset Keuangan	30 September 2022		31 Desember 2021	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Kas dan Bank	421.661	421.661	843.468	843.468
Piutang Usaha	45.523	45.523	36.960	36.960
Aset Keuangan Lancar Lainnya	3.213	3.213	12.418	12.418
Total	470.397	470.397	892.846	892.846

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September 2022		31 Desember 2021	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha dan Lain-lain	36.473	36.473	51.255	51.255
Utang Bank	901.468	901.468	900.776	900.776
Beban Akrua	442.682	442.682	402.723	402.723
Total	1.380.623	1.380.623	1.354.754	1.354.754

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

43. Manajemen Permodalan

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

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

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	30 September 2022	31 Desember 2021
Total Liabilitas	2.371.292	2.931.256
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(421.661)	(843.468)
Liabilitas Bersih	1.949.631	2.087.788
Total Ekuitas	1.555.205	1.476.256
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	125,4%	141,4%

44. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 sebagai berikut:

	30 September 2022	31 Desember 2021
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	21.104	17.697
Penambahan Aset Lain-lain Melalui Utang Lain-lain	--	4.384
Jumlah	21.104	22.081

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, sebagai berikut:

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

30 September 2022 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2021 (Diaudit)
 Serta Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021 (Tidak diaudit)
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

	30 September 2022			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	
Utang Bank Jangka Panjang	900.776	692	--	901.468
Utang Obligasi	729.771	(515.318)	--	214.453

	31 Desember 2021			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	
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 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 26 Oktober 2022.