

Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2022 dan untuk periode tiga bulan yang
berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk.
DAN ENTITAS ANAK





**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TRIWULANAN
31 MARET 2022 (TIDAK DIAUDIT)
PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

1. Nama : **JEFRI DARMADI**
No. Identitas : 3171062211600003
Alamat : Jl. Bondowoso No. 15, RT 004, RW 005
Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng
Jakarta Pusat
Jabatan : Presiden Direktur
2. Nama : **ANTON GOENAWAN**
No. Identitas : 3173022401680006
Alamat : Jl. Pulo Macan V/38-40, RT 014, RW 005
Kelurahan Tomang, Kecamatan. Grogol Petamburan
Jakarta Barat
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Kami yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Triwulanan PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. dan Entitas Anak yang tidak diaudit ("Laporan Keuangan Konsolidasian Triwulanan Perusahaan dan Entitas Anak");
2. Laporan Keuangan Konsolidasian Triwulanan Perusahaan dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Triwulanan Perusahaan dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan Keuangan Konsolidasian Triwulanan Perusahaan dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian Surat Pernyataan Direksi ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Mei 2022
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk.


JEFRI DARMADI
Presiden Direktur


ANTON GOENAWAN
Direktur
(Membawahi bidang Akuntansi dan Keuangan)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2022 dan
untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal
tersebut (Tidak Diaudit)

Daftar Isi

	Halaman
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.....	1-3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4-5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian.....	7
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian.....	8-86

At.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ASET	Catatan	31 Maret 2022	31 Desember 2021
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	623.898.551	643.524.604
Piutang usaha	6	57.852.585	62.976.384
Piutang lain-lain		7.833.139	7.213.277
Persediaan	7	5.314.299	6.546.339
Aset real estat	9	507.862.877	496.863.020
Pajak dibayar di muka	16	24.720.138	22.218.727
Biaya dibayar di muka dan uang muka		9.184.052	9.137.312
TOTAL ASET LANCAR		1.236.665.641	1.248.479.663
ASET TIDAK LANCAR			
Pajak dibayar di muka		13.648.124	13.648.124
Estimasi tagihan pajak	30	11.912.480	12.324.943
Aset pajak tangguhan	30	83.599.124	83.024.689
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	5	29.238.714	31.946.537
Investasi pada entitas asosiasi	8	1.633.078	1.648.186
Aset real estat	9	1.131.094.451	1.126.392.987
Aset tetap	11	1.911.429.724	1.959.771.568
Properti investasi	12	847.906.822	833.085.863
Aset hak-guna	13	294.969.552	300.968.654
Uang muka pembelian aset	10	7.539.790	9.078.868
Aset takberwujud	14	56.655.776	57.715.081
Aset tidak lancar lainnya		3.947.815	4.453.560
TOTAL ASET TIDAK LANCAR		4.393.575.450	4.434.059.060
TOTAL ASET		5.630.241.091	5.682.538.723

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Pinjaman jangka pendek	20	90.768.656	89.714.948
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	52.673.902	51.850.586
Utang lain-lain	17	99.290.960	98.317.791
Utang pajak	16	14.955.405	15.336.290
Beban akrual	17	92.409.858	92.163.385
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	33	5.460.793	8.281.662
Bagian liabilitas jangka panjang dan lainnya yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	18	69.038.733	66.624.498
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	20	41.863.208	70.132.190
Liabilitas sewa	13	62.623.981	56.941.448
Pendapatan yang ditangguhkan	21	30.171.988	33.786.573
Liabilitas kontrak	21	193.438.619	165.166.274
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK		752.696.103	748.315.645
 LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas pajak tangguhan	30	4.388.167	4.757.750
Liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum	22	5.195.802	5.195.802
Liabilitas derivatif	19	6.795.647	34.512.003
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	33	58.636.897	55.766.045
Jaminan dan uang muka diterima	18	10.633.067	10.572.518
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	20	1.737.352.762	1.695.590.547
Pendapatan yang ditangguhkan	21	78.711.242	79.255.904
Liabilitas kontrak	21	4.882.544	7.776.105
Liabilitas sewa	13	338.550.646	332.164.374
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG		2.245.146.774	2.225.591.048
TOTAL LIABILITAS		2.997.842.877	2.973.906.693

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
EKUITAS			
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN			
KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK			
Modal saham - nilai nominal Rp 500 per saham			
Modal dasar - 3.430.400.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
2.318.736.000 saham	24	1.159.368.000	1.159.368.000
Tambahan modal disetor	25	(361.197.103)	(361.197.103)
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen			
lindung nilai arus kas		(22.981.754)	(25.501.008)
Saldo laba			
Dicadangkan		11.600.000	11.600.000
Tidak dicadangkan		1.154.168.371	1.205.967.531
Komponen ekuitas lainnya			
Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas			
entitas anak	26	31.567.353	31.567.353
TOTAL EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN			
KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK		1.972.524.867	2.021.804.773
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	23	659.873.347	686.827.257
TOTAL EKUITAS		2.632.398.214	2.708.632.030
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		5.630.241.091	5.682.538.723

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
 Periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 (Tidak Diaudit)
 (Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Maret 2021</u>
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan		114.427.643	73.048.648
Pendapatan Sewa		19.802.417	31.249.675
PENDAPATAN NETO	27	<u>134.230.060</u>	<u>104.298.323</u>
BEBAN POKOK PENDAPATAN	28	<u>(55.520.284)</u>	<u>(44.046.896)</u>
LABA BRUTO		<u>78.709.776</u>	<u>60.251.427</u>
Beban Usaha	29	(138.039.529)	(116.490.648)
Beban Operasi lain-lain		(2.227.478)	(2.320.339)
Pendapatan Operasi lain-lain		2.802.698	12.269.533
RUGI USAHA		<u>(58.754.533)</u>	<u>(46.290.027)</u>
Pendapatan bunga		1.475.308	2.268.146
Beban keuangan	20	(13.391.341)	(24.475.171)
Rugi selisih kurs		(9.708.450)	(29.614.965)
Bagian rugi bersih entitas asosiasi	9	<u>(15.108)</u>	<u>(18.585)</u>
RUGI SEBELUM PAJAK FINAL		<u>(80.394.124)</u>	<u>(98.130.602)</u>
DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		<u>(3.031.194)</u>	<u>(4.856.319)</u>
Pajak Final	30	<u>(3.031.194)</u>	<u>(4.856.319)</u>
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		<u>(83.425.318)</u>	<u>(102.986.921)</u>
MANFAAT PAJAK - NETO	30	<u>1.992.745</u>	<u>(282.859)</u>
RUGI TAHUN BERJALAN		<u>(81.432.573)</u>	<u>(103.269.780)</u>
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang akan direklasifikasi ke Laba Rugi			
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas		5.383.022	6.684.542
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		(1.184.265)	(1.470.599)
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		<u><u>(77.233.816)</u></u>	<u><u>(98.055.837)</u></u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
 Periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 (Tidak Diaudit)
 (Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Maret 2021</u>
Rugi bersih periode berjalan yang dapat didistribusikan kepada :			
Pemilik Entitas Induk		(51.799.160)	(63.332.615)
Kepentingan nonpengendali	23	(29.633.413)	(39.937.165)
Laba (rugi) bersih periode berjalan		<u>(81.432.573)</u>	<u>(103.269.780)</u>
Jumlah Rugi komprehensif yang dapat didistribusikan kepada :			
Pemilik Entitas Induk		(49.279.906)	(60.204.248)
Kepentingan nonpengendali	23	(27.953.910)	(37.851.589)
Jumlah Laba (rugi) Komprehensif		<u>(77.233.816)</u>	<u>(98.055.837)</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
 Periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 (Tidak Diaudit)
 (Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal saham	Tambahkan modal disetor	Saldo laba		lainnya	Penyesuaian Nilai wajar dari instrument lindung nilai arus kas	Jumlah	Kepentingan nonpengendali	Jumlah Ekuitas
			Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas entitas anak				
Saldo per 1 Januari 2022	1.159.368.000	(361.197.103)	11.600.000	1.205.967.531	31.567.353	(25.501.008)	2.021.804.773	686.827.257	2.708.632.030
Jumlah Laba komprehensif periode 1 Januari – 31 Maret 2022	-	-	-	(51.799.160)	-	2.519.254	(49.279.906)	(27.953.910)	(77.233.816)
Setoran Modal kepentingan Non Pengendali	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000	1.000.000
Saldo per 31 Maret 2022	1.159.368.000	(361.197.103)	11.600.000	1.154.168.371	31.567.353	(22.981.754)	1.972.524.867	659.873.347	2.632.398.214

	Modal saham	Tambahkan modal disetor	Saldo laba		lainnya	Penyesuaian Nilai wajar dari instrument lindung nilai arus kas	Jumlah	Kepentingan nonpengendali	Jumlah Ekuitas
			Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas entitas anak				
Saldo per 1 Januari 2021	1.159.368.000	(361.197.103)	11.600.000	1.412.039.860	30.939.919	(36.341.740)	2.216.408.936	800.168.664	3.016.577.600
Jumlah Laba komprehensif periode 1 Januari - 31 Maret 2021	-	-	-	(63.332.615)	-	3.128.367	(60.204.248)	(37.851.589)	(98.055.837)
Saldo per 30 Maret 2021	1.159.368.000	(361.197.103)	11.600.000	1.348.707.245	30.939.919	(33.213.373)	2.156.204.688	762.317.075	2.918.521.763

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
 Periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 (Tidak Diaudit)
 (Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	31 Maret 2022	31 Maret 2021
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	175.003.552	108.761.049
Pembayaran kepada Pemasok	(74.190.959)	(66.669.464)
Pembayaran kepada karyawan	(55.424.592)	(46.166.817)
Penerimaan bunga	1.269.074	1.703.047
Pembayaran beban bunga	(21.302.545)	(20.005.789)
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(11.955.373)	(4.488.794)
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak lain-lain	(12.221.714)	(11.109.548)
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi	1.177.443	(37.976.316)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap, properti investasi dan Uang muka pembelian aset	(25.035.029)	(32.986.115)
Penurunan bersih kas yang dibatasi penggunaannya	2.707.823	1.250.884
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(22.327.206)	(31.735.231)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	28.014.666	28.932.000
Pembayaran pinjaman kepada Kreditur dalam negeri dan luar negeri	(29.216.962)	(3.299.610)
Setoran modal dari Non-pengendali	1.000.000	-
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(202.296)	25.632.390
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(21.352.059)	(44.079.157)
PENGARUH PERUBAHAN KURS KAS DAN SETARA KAS	1.726.006	4.509.737
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	643.524.604	559.397.807
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	623.898.551	519.828.387

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dalam kerangka Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 juncto Undang-undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta Pendirian No. 4 tanggal 2 Juli 1975 dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 15 tanggal 11 September 1975, dari notaris yang sama. Akta pendirian beserta perubahannya telah disahkan oleh Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. Y.A.5/126/17 tanggal 15 Maret 1976 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1976, Tambahan No. 204. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan No. 118 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., L.L.M., Notaris di Jakarta, mengenai persetujuan perubahan dewan komisaris dan direksi. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-AH.01.03-0417265, tanggal 5 Juli 2021.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Setiabudi 2, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang pemilikan, pengelolaan, penyewaan dan penjualan, perkantoran, perhotelan, rumah bandar, real estate, pusat perbelanjaan dan apartemen, baik dilakukan sendiri maupun bekerjasama dengan pihak lain. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 1977.

Entitas induk langsung dan entitas induk terakhir (*ultimate parent*) dari Perusahaan dan Entitas Anak adalah PT Jan Darmadi Investindo. Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai Grup) memiliki jumlah karyawan sebanyak 842 dan 839 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 12 Desember 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) dengan suratnya No. F-2866/PM/1997 untuk melakukan penawaran umum atas saham perdana Perusahaan sejumlah 50.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 12 Januari 1998, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia bersama-sama dengan 486.000.000 saham pendiri, atau keseluruhannya 536.000.000 saham.

Pada tanggal 14 Nopember 2002, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua BAPEPAM dengan suratnya No. S-2460/PM/2002 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (*rights issue*) dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2002.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

c. Kepentingan Dalam Entitas Lain

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham Entitas Anak sebagai berikut:

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Persentase Kepemilikan/		Jumlah Aset dalam Jutaan Rupiah Sebelum Eliminasi	
		2022	2021	2022	2021
<u>Dimiliki langsung oleh Perusahaan/ Held directly by the Company</u>					
PT Belitung Resor Internasional ("BRI") Properti Jakarta	*)	99.99%**	99.99%**	55.476	55.495
PT Puri Prima Development ("PPD") Properti Jakarta	*)	99,99%	99,99%	77.815	77.871
PT Hotel Investama Realty ("HIR") Perhotelan Jakarta	2014	99.97%**	99.97%**	167.460	168.508
PT Hotel Cikini Realty ("HCR") Perhotelan dan penyewaan pusat ritel Jakarta	2008	99.58%**	99.58%**	47.523	46.825
PT Permata Hijau ("PH") Real estat Jakarta	1970	79,80%	79,80%	53.408	33.479
PT Metropolitan Realty International ("MRI") Perhotelan Jakarta	1971	75,00%	75,00%	178.717	181.444
PT Bali Nusadewata Village ("BNV") Penyewaan pusat ritel Bali	1992	75,00%	75,00%	201.838	205.724
PT Skyline Building ("SB") Gedung perkantoran/ Jakarta	1976	65,00%	65,00%	132.960	133.382
PT Antilope Madju ("AM") Real estat dan perhotelan/ Jakarta dan Yogyakarta	1980	60,00%	60,00%	1.857.047	1.844.856
PT Wynncor Bali ("WB") Perhotelan Bali	1973	60,00%	60,00%	1.837.295	1.924.164

*) Belum beroperasi komersial

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas Asosiasi

Informasi mengenai Entitas Asosiasi yang dimiliki oleh Kelompok Usaha pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Entitas Asosiasi	Kedudukan dan tahun usaha komersial dimulai	Kegiatan usaha/	Persentase kepemilikan	
			31 Mar. 2022	31 Des. 2021
PT Permata AsrigrayaLestari	1991	Real estat	50%	50%

Operasi Bersama

Pada tanggal 30 Juni 2010, Perusahaan dan pihak berelasi, PT Rasuna Setiabudi Raya (RSR), menandatangani perjanjian kerjasama untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama produk Setiabudi SkyGarden (Catatan 36).

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development Indonesia dan PT Summit Residential Indonesia, menandatangani perjanjian kerja sama operasi (Catatan 36).

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 118 tanggal 30 Juni 2021, yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0417265 tanggal 5 Juli 2021, Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris/	:	John Stuart Anderson Slack
Komisaris Independen	:	Lim Merry
Komisaris	:	Fred Perry Martono
	:	Jerry Hua-Lin Wang
Komisaris Independen	:	Gunawan Tenggarahardja
	:	Segara Utama

Direksi

Presiden Direktur	:	Jefri Darmadi
Wakil Presiden Direktur	:	Purwo Hari Prawiro
Direktur	:	Lie Erfurt Chandra Putra Asali
	:	Anton Goenawan
	:	Eddy
	:	Masaaki Tajima

Komite Audit

Ketua	:	Segara Utama
Anggota	:	Heppy Indrayati
	:	Budiana

Corporate Secretary Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah Asan Efendy.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

e. Proyek-proyek Kelompok Usaha

Proyek-proyek Kelompok Usaha adalah pada tanggal 31 Maret 2022:

Entitas	Nama proyek	Keterangan
Perusahaan	- Setiabudi One - Setiabudi 2 Building - Setiabudi Atrium - One Satrio *) - Setiabudi Residences - Setiabudi SkyGarden - Ibis Budget Jakarta Menteng - Mercure Resort Sanur	Penyewaan pusat ritel Gedung perkantoran Gedung perkantoran Penyewaan pusat ritel Unit apartemen Unit apartemen (Catatan 36) Perhotelan dan Penyewaan pusat ritel Perhotelan
PT Metropolitan Realty International dan Entitas Anak (PT Hotel Pekalongan Realty atau HPR*)	Mercure Convention Center	Perhotelan
PT Hotel Cikini Realty (HCR)	Ibis Budget Jakarta Cikini	Perhotelan dan penyewaan pusat ritel
PT Permata Hijau (PH)	Taman Permata Buana	Penjualan kavling tanah dan bangunan
PT Bali Nusadewata Village (BNV)	Bali Collection	Penyewaan pusat ritel
PT Skyline Building (SB)	Menara Cakrawala	Gedung perkantoran
PT Wynncor Bali (WB)	- Hyatt Regency Bali - Grand Hyatt Bali - Hotel Andaz Bali	Perhotelan Perhotelan Perhotelan
PT Antilope Madju	Hyatt Regency Yogyakarta	Perhotelan
PT Copylas Indonesia	Puri Botanical Branz Puri Botanical *)	Penjualan kavling tanah dan bangunan Penjualan unit apartemen
PT Darsana Tempa Internasional	Hyarta EcoVillage	Penjualan kavling tanah dan bangunan
PT Hotel Kemang Realty	Pop! Hotel Kemang, Jakarta	Perhotelan
PT Hotel Yogya Realty	Pop! Malioboro, Yogyakarta	Perhotelan
PT Bangun Hotel Nusantara	Pop! Pemuda, Semarang	Perhotelan
PT Medan Raya Perkasa	Savanna Sumatera, Deli Serdang	Penjualan kavling tanah dan bangunan

*) dalam proses pembangunan

f. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Mei 2022.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

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

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 disajikan dengan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

c. Prinsip-prinsip konsolidasian

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

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup 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 di mana 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 di mana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

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 di mana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

d. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama periode berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 yaitu masing-masing Rp14.361 dan Rp14.269.

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

e. Kas dan Setara Kas

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

f. Investasi pada entitas asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana 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.

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa. Bila entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan entitas untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa, maka penyesuaian dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

Keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi hilir dan hulu antara Grup dan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar bagian investor lain dalam entitas asosiasi. Bagian Grup atas keuntungan atau kerugian entitas asosiasi yang dihasilkan dari transaksi tersebut dieliminasi.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan Grup dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum, atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika entitas asosiasi kemudian melaporkan laba, maka Grup mulai mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui.

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

- (a) jika investasi menjadi entitas anak.
- (b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- (c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika investee telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Jika investasi pada entitas asosiasi menjadi entitas anak, maka Grup mencatat investasinya sesuai dengan PSAK 22: Kombinasi Bisnis dan PSAK 65: Laporan Keuangan Konsolidasian.

g. Transaksi dan Saldo dengan pihak berelasi

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

- (a) Orang atau anggota keluarga terdekat 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 entitas pelapor.
- (b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup 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 Grup, 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 pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - (vi) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
 - (vii) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a)(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - (viii) Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

h. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata.

Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

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

i. Biaya dibayar di muka

Beban dibayar di muka lainnya dibebankan sesuai dengan manfaat masing-masing biaya.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

j. 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 dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali untuk MRI, entitas anak, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk aset tetap selain bangunan dan kendaraan dan telah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasi, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	5-25
Instalasi	4-10
Partisi	4
Mesin	4-12
Kendaraan, peralatan kantor dan perlengkapan hotel	4-8
Peralatan operasional	2-4

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan karena manajemen berpendapat bahwa besar kemungkinan hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui diperpanjang pada saat jatuh tempo. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah aset tetap.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada operasi periode berjalan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapusbukkan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi 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 periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

k. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan, tanah yang belum dan sedang dikembangkan, dan bangunan yang sedang dikonstruksi di mana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aset real estat. Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan biaya lainnya sehubungan dengan biaya perolehan tanah. Akumulasi biaya tersebut akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah dimulai.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan proyek dan kapitalisasi biaya pinjaman.

Beban bunga dan selisih kurs atas bunga sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dan bangunan sedang dikonstruksi dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset yang bersangkutan. Kapitalisasi dihentikan pada saat pengembangan proyek ditangguhkan atau ditunda pelaksanaannya atau proses pembangunan proyek tersebut sesuai dengan tujuannya secara substansial telah selesai.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

l. Properti investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan, beserta peralatan dan mesin yang menjadi 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 ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

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

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai (jika ada).

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali untuk PT Skyline Building, entitas anak, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk properti investasi selain bangunan dan peralatan operasional berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

	Tahun
Bangunan dan prasarana	5-20
Instalasi	4-10
Partisi	4
Mesin	5-10
Peralatan operasional	4-6

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah properti investasi.

Properti investasi mencakup juga aset dalam penyelesaian dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

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

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

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

m. Sewa

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

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu, Grup menilai apakah selama periode penggunaan, Grup memiliki dua hal berikut:

- a) hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- b) hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, yaitu hanya jika:

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- (i) Grup memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan; atau
- (ii) keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 - Grup memiliki hak mengoperasikan aset (atau mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset dengan cara yang telah ditentukan) selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi tersebut; atau
 - Grup mendesain aset (atau aspek tertentu dari aset) dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Grup sebagai Lessee

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset hak-guna

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul di awal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

	Tahun
Tanah	3-26

Jika kepemilikan aset sewa beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Liabilitas Sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode dimana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Ketika utang 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.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- Imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- Mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- Menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- Mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- Menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian Sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- Membuat penyesuaian terkait dengan asset hak guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Grup sebagai lessor

Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

n. 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 atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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.

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

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

p. Penurunan Nilai Aset

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

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, model penilaian yang sesuai digunakan untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda (*valuation multiples*) atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

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 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 dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

q. Biaya Emisi Efek Ekuitas

Biaya emisi efek ekuitas disajikan sebagai pengurang "Tambahan modal disetor" sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

- i. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria sebagai berikut;
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Grup dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Besar kemungkinan grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
- ii. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- iii. Menetapkan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan diterima atas penyerahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
- iv. Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan terjadi ditambah dengan margin; dan
- v. Pendapatan diakui ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

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 dalam sepanjang waktu waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Pendapatan hotel

Pendapatan dari hotel, yang timbul dari sewa kamar, makanan dan minuman dan jasa lainnya, masing-masing merupakan kewajiban pelaksanaan yang terpisah. Pendapatan sewa kamar diakui sepanjang waktu berdasarkan tingkat hunian aktual. Pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada suatu waktu pada saat pesanan dipenuhi. Pendapatan yang berasal dari fasilitas penunjang hotel lainnya diakui pada waktu tertentu pada saat jasa diberikan atau berdasarkan perjanjian kontrak.

Pendapatan dari usaha real estat

Pendapatan real estat Grup terutama berasal dari kegiatan pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan dan pertokoan pusat niaga. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa Grup berperan sebagai prinsipal dalam pengaturan pendapatannya, karena secara khusus mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkannya ke pelanggan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Grup mencatat uang muka yang diperoleh pelanggan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak, jika ada, sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan dari jasa ke penyewa

Grup mengakui pendapatan sebagai pesewa dari perjanjian sewa yang diatur dalam PSAK 73. Perjanjian-perjanjian ini juga mencakup beberapa jasa yang diberikan kepada penyewa termasuk jasa pemeliharaan area umum seperti kebersihan dan keamanan, dan juga jasa pendukung lainnya seperti *reception services*. Imbalan yang ditagihkan kepada *tenant* adalah berdasarkan harga tetap. Jasa-jasa ini tercakup pada perjanjian sewa dan ditagihkan terpisah.

Grup menentukan bahwa jasa-jasa ini bukan merupakan komponen sewa. Grup mengalokasikan pertimbangan dalam kontrak ke komponen pendapatan berdasarkan nilai transaksi yang berdiri sendiri. Jasa-jasa ini merupakan jasa harian yang terpenuhi sepanjang waktu karena penyewa secara terus-menerus mendapatkan dan menerima manfaat yang diberikan oleh Grup.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun "pendapatan yang ditangguhkan" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan periode kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan dividen

Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Pendapatan keuangan

Pendapatan keuangan diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (asas akrual).

s. 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

• **Program iuran pasti**

Sebelum 1 Januari 2021, Hotel Grand Hyatt Bali ("GHB") yang dimiliki oleh PT Wynncoor Bali ("WB"), entitas anak, menyelenggarakan program pensiun iuran pasti.

Untuk program pensiun iuran pasti, kontribusi yang terutang oleh GHB diakui sebagai beban.

Sejak 1 September 2021, GHB tidak lagi menyelenggarakan program pensiun iuran pasti, dan hanya menerapkan program imbalan pasti.

• **Program imbalan pasti**

Grup memberikan imbalan pasca kerja dalam bentuk imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-undang Cipta Kerja No. 11/2020 serta Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 untuk tahun 2021, dan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 untuk tahun 2020.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

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

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

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

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode.

Imbalan jangka panjang lainnya

Beban imbalan kerja jangka panjang lainnya ditentukan dengan metode *Projected Unit Credit* dengan metode yang disederhanakan di mana metode ini tidak mengakui pengukuran kembali dalam penghasilan komprehensif lain. Total nilai neto dari biaya jasa kini, biaya bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto dan pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui pada laba rugi tahun berjalan.

Pesangon (*Termination benefit*)

Pesangon (*Termination benefit*) dihasilkan baik dari keputusan entitas untuk memutuskan hubungan kerja atau keputusan pekerja untuk menerima tawaran imbalan dari entitas atas terminasi kontrak kerja. Perbedaan antara imbalan yang disediakan untuk terminasi kontrak kerja atas permintaan pekerja dan imbalan yang lebih tinggi disediakan atas permintaan Grup adalah pesangon.

Grup mengakui liabilitas dan beban pesangon pada tanggal lebih awal diantara:

- a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

t. Beban Akrua dan Provisi

Beban akrual merupakan liabilitas untuk membayar barang atau jasa yang telah diterima atau dipasok, tetapi belum dibayar, ditagih, atau secara formal disepakati dengan pemasok.

Provisi diakui apabila Grup mempunyai kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya dan kewajiban tersebut dapat diestimasi dengan andal.

Jika sebagian atau seluruh pengeluaran untuk menyelesaikan provisi diganti oleh pihak ketiga, maka penggantian itu diakui hanya pada saat timbul keyakinan bahwa penggantian pasti akan diterima jika Grup menyelesaikan kewajiban. Penggantian tersebut diakui sebagai aset yang terpisah. Jumlah yang diakui sebagai penggantian tidak boleh melebihi provisi.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

u. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset ataupun liabilitas yang pemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

Bila entitas yang menerima bisnis kemudian melepas entitas bisnis yang sebelumnya diperoleh, akun tambahan modal disetor yang dicatat sebelumnya, tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

v. Perpajakan

Pajak final

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46. Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas real estat dan sewa sebagai pos tersendiri.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34/2017 tanggal 6 September 2017, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

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.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan tahun-tahun sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk tahun tersebut, maka kelebihanannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Kekurangan/ kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban pajak penghasilan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban pajak penghasilan".

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari tahun 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
 - i. bukan kombinasi bisnis; dan
 - ii. pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang:

- a. bukan kombinasi bisnis; dan
- b. pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

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

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

Saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan, jika dan hanya jika:

- 1) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- 2) 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 tahun masa depan di mana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini disajikan jika, dan hanya jika, Grup:

- 1) memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk menghapus dalam jumlah yang diakui; dan
- 2) bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

w. Instrumen keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan 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 dalam nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut.

Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Komponen liabilitas pada instrumen keuangan majemuk diakui pada awalnya sebesar nilai wajar liabilitas yang serupa yang tidak memiliki opsi konversi ekuitas. Komponen ekuitas diakui pada awalnya sebesar selisih antara nilai wajar instrumen keuangan majemuk secara keseluruhan dan nilai wajar komponen liabilitas. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dialokasikan pada komponen liabilitas dan ekuitas sesuai dengan proporsi nilai tercatat awalnya.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diklasifikasikan dalam tiga kategori 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.

Aset keuangan diklasifikasikan menjadi kategori tersebut di atas 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 dapat diukur dengan biaya perolehan diamortisasi hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut:

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual (*held to collect*); dan
- b. Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (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 keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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 jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- a. aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- b. persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

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

(iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

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

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Perusahaan 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.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

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

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti obyektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan terdampak.

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

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

Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Perusahaan mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Untuk piutang usaha dan aset kontrak, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

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

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

- i. jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. nilai waktu uang; dan

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

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

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset Keuangan

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

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

Grup melakukan transaksi dengan mana Grup mentransfer aset yang diakui dalam laporan posisi keuangannya, tetapi tetap memiliki semua atau secara substansial semua risiko dan manfaat dari aset yang ditransfer. Dalam kasus ini, aset yang ditransfer tidak dihentikan pengakuannya.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Liabilitas keuangan

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.

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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 dapat mereklasifikasi seluruh aset keuangan jika dan hanya jika, terjadi perubahan model bisnis.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Perusahaan menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada 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 disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensinya 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.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Nilai wajar dikategorikan dalam tingkat 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 (Tingkat 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Tingkat 2);
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Tingkat 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 tingkat hirarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan di mana perpindahan terjadi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, Grup menentukan apakah perpindahan antar level hirarki telah terjadi dengan melakukan evaluasi pengelompokan (berdasarkan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara menyeluruh) pada setiap akhir periode pelaporan.

x. Instrumen Keuangan Derivatif

Grup menggunakan instrumen keuangan dalam bentuk swap suku bunga, untuk melindungi risiko suku bunga. Instrumen keuangan tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak ditandatangani dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan jika nilai wajarnya positif dan sebagai liabilitas keuangan jika nilai wajarnya negatif.

Grup menerapkan akuntansi lindung nilai atas transaksi lindung nilai yang memenuhi kriteria akuntansi lindung nilai.

Untuk tujuan akuntansi lindung nilai, lindung nilai diklasifikasikan sebagai:

- Lindung nilai nilai wajar saat lindung nilai terhadap eksposur terhadap perubahan nilai wajar aset atau liabilitas yang diakui atau komitmen pasti yang tidak diakui;
- Lindung nilai arus kas saat melakukan lindung nilai terhadap eksposur variabilitas arus kas yang dapat diatribusikan pada risiko tertentu yang terkait dengan aset atau liabilitas yang diakui atau prakiraan transaksi yang sangat mungkin terjadi atau risiko mata uang asing dalam komitmen pasti yang tidak diakui; dan
- Lindung nilai dari investasi neto dalam operasi asing.

Pada permulaan hubungan lindung nilai, Grup secara formal menetapkan dan mendokumentasikan hubungan lindung nilai yang ingin diterapkan akuntansi lindung nilai serta tujuan dan strategi manajemen risiko untuk melaksanakan lindung nilai.

Dokumentasi tersebut mencakup identifikasi instrumen lindung nilai, item lindung nilai, sifat risiko yang dilindungi nilai dan bagaimana Grup akan menilai apakah hubungan lindung nilai tersebut memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai (termasuk analisis sumber ketidakefektifan lindung nilai. Dan bagaimana rasio lindung nilai ditentukan). Hubungan lindung nilai memenuhi syarat untuk akuntansi lindung nilai jika memenuhi semua persyaratan efektivitas berikut:

- Terdapat 'hubungan ekonomik' antara item lindung nilai dengan instrumen lindung nilai.
- Pengaruh risiko kredit tidak 'mendominasi perubahan nilai' yang dihasilkan dari hubungan ekonomi tersebut.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai sama dengan yang dihasilkan dari jumlah item lindung nilai yang Grup benar-benar lindung nilai dan jumlah instrumen lindung nilai yang benar-benar digunakan Grup untuk lindung nilai atas jumlah item lindung nilai tersebut.

Lindung nilai yang memenuhi semua kriteria kualifikasi untuk akuntansi lindung nilai diperhitungkan, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

Lindung nilai arus kas

Bagian efektif dari keuntungan atau kerugian instrumen lindung nilai diakui di OCI sebagai cadangan lindung nilai arus kas, sedangkan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Cadangan lindung nilai arus kas disesuaikan dengan jumlah yang lebih rendah dari keuntungan atau kerugian kumulatif instrumen lindung nilai dan perubahan kumulatif nilai wajar item lindung nilai.

Grup menggunakan *swap* atas suku bunga sebagai lindung nilai atas eksposurnya terhadap risiko tingkat suku bunga. Bagian yang tidak efektif sehubungan dengan *swap* atas suku bunga diakui sebagai beban lain-lain pada laporan laba rugi dan komprehensif lain.

Jumlah yang terakumulasi di OCI diperhitungkan, tergantung pada sifat transaksi lindung nilai yang mendasarinya. Jika transaksi lindung nilai kemudian menghasilkan pengakuan item non-keuangan, jumlah yang diakumulasi dalam ekuitas dikeluarkan dari komponen ekuitas yang terpisah dan dimasukkan ke dalam biaya awal atau jumlah tercatat lainnya dari aset atau liabilitas yang dilindungi nilainya. Ini bukan penyesuaian reklasifikasi dan tidak akan diakui di OCI untuk periode tersebut. Hal ini juga berlaku di mana prakiraan transaksi lindung nilai dari aset non- keuangan atau kewajiban non-keuangan selanjutnya menjadi komitmen pasti yang diterapkan akuntansi lindung nilai nilai wajar.

Untuk lindung nilai arus kas lainnya, jumlah yang terakumulasi di OCI direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada periode atau periode yang sama di mana arus kas lindung nilai memengaruhi laba rugi.

Hubungan lindung nilai dihentikan secara keseluruhan ketika, secara keseluruhan, lindung nilai tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi, sebagai contoh, hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi tujuan manajemen risiko atas dasar yang memenuhi kualifikasi untuk akuntansi lindung nilai (yaitu jika entitas tidak lagi mengejar tujuan manajemen risiko tersebut). Jika akuntansi lindung nilai arus kas dihentikan, jumlah yang telah diakumulasi di OCI harus tetap dalam akumulasi OCI jika arus kas masa depan yang dilindungi nilainya masih diharapkan terjadi. Jika tidak, jumlah tersebut akan segera direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi. Setelah penghentian, setelah arus kas lindung nilai terjadi, setiap jumlah yang tersisa dalam akumulasi OCI harus diperhitungkan tergantung pada sifat transaksi yang mendasari seperti dijelaskan di atas.

y. Laba (Rugi) Per Saham

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusi, 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.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Oleh karenanya, laba (rugi) per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

z. Segmen Operasi

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

æ. 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.

Operasi bersama adalah salah satu jenis pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset, kewajiban atas liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut.

Grup memiliki kepemilikan dalam operasi bersama di mana Grup termasuk salah satu pihak yang memiliki pengendalian bersama (operator bersama), atau pihak yang berpartisipasi tidak memiliki pengendalian bersama atas operasi bersama tersebut.

Grup mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

Ketika Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama, di mana Grup merupakan salah satu operator bersama, maka Grup mengakui keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama tersebut.

ø. Hibah Pemerintah

Hibah pemerintah diakui jika terdapat keyakinan memadai bahwa hibah akan diterima dan semua kondisi terkait telah dipatuhi. Jika hibah berhubungan dengan biaya, hibah diakui sebagai

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

pendapatan dengan dasar sistematis selama periode di mana biaya terkait yang dimaksudkan akan dikompensasi.

Hibah terkait pendapatan disajikan sebagai bagian dari laba rugi, disajikan sebagai pengurangan dalam melaporkan biaya terkait. Pembayaran kembali hibah yang terkait dengan pendapatan harus diterapkan terlebih dahulu terhadap saldo kredit yang ditangguhkan yang belum diamortisasi yang diakui sehubungan dengan hibah tersebut. Sejauh pembayaran kembali melebihi kredit yang ditangguhkan tersebut, atau jika tidak terdapat saldo kredit yang ditangguhkan, pembayaran kembali harus segera diakui dalam laporan laba rugi.

3. PERTIMBANGAN PENTING AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Ketidakpastian kewajiban perpajakan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan maupun pajak lainnya atas transaksi tertentu. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak pada masa depan dan mengingat bahwa Grup bergerak dalam lebih dari satu segmen operasi yang dikenakan baik pajak final maupun non final.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal.

Tagihan dan keberatan atas hasil pemeriksaan Pajak

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku saat ini, manajemen mempertimbangkan apakah jumlah yang tercatat dalam akun di atas dapat dipulihkan dan direstitusi oleh Kantor Pajak. Jumlah tercatat atas tagihan dan keberatan atas hasil pemeriksaan pajak Grup diungkapkan dalam Catatan 30.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama terkait ketidakpastian estimasi masa depan dan sumber utama lain ketidakpastian estimasi pada tanggal pelaporan, yang memiliki risiko signifikan menyebabkan penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun finansial berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Situasi dan asumsi yang ada pada saat ini mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi yang timbul diluar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Provisi kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian untuk piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian yang serupa.

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar Grup yang diamati secara historis. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi yang bersifat perkiraan masa depan (*forward-looking*). Misalnya, jika perkiraan kondisi ekonomi diekspektasikan akan memburuk pada tahun berikutnya yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar di sektor perhotelan, tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi perkiraan masa depan dianalisis.

Penilaian korelasi antara tingkat *default* yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan kerugian kredit ekspektasian adalah estimasi yang signifikan. Jumlah kerugian kredit ekspektasian sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin juga tidak mewakili gagal bayar pelanggan yang sebenarnya di masa depan. Informasi tentang kerugian kredit ekspektasian pada piutang usaha Grup dan aset kontrak diungkapkan dalam Catatan 6.

Estimasi masa manfaat aset tetap dan properti investasi

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset.

Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dan properti investasi dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan jumlah tercatat aset tersebut.

Jumlah tercatat aset tetap dan properti investasi diungkapkan dalam Catatan 11 dan 12.

Pensiun dan imbalan kerja

Biaya program pensiun manfaat pasti dan imbalan kerja jangka panjang lainnya serta nilai kini kewajiban imbalan kerja ditentukan dengan menggunakan penilaian aktuarial. Penilaian aktuarial melibatkan penentuan berbagai asumsi, termasuk penentuan tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji masa depan, tingkat mortalitas, tingkat pengunduran diri karyawan, tingkat kecacatan dan tingkat hasil yang diharapkan dari aset program, jika ada. Karena kerumitan penilaian, asumsi yang mendasari dan sifat jangka panjangnya, kewajiban manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi-asumsi tersebut. Seluruh asumsi ditelaah setiap akhir periode pelaporan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, manajemen memperhitungkan tingkat bunga (pada akhir periode pelaporan) dari obligasi pemerintah dalam Rupiah. Grup menggunakan tingkat diskonto yang berbeda untuk masing-masing entitas dalam Grup yang mencerminkan rata-rata perkiraan jadwal pembayaran imbalan dan mata uang yang digunakan dalam membayar imbalan. Tingkat mortalitas adalah berdasarkan tabel mortalita yang tersedia pada publikasi. Tingkat kenaikan gaji masa depan didasarkan pada rencana kerja jangka panjang Grup yang juga dipengaruhi oleh tingkat inflasi masa depan yang diharapkan di dalam suatu negara.

Walaupun Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci mengenai asumsi-asumsi yang digunakan diungkapkan pada Catatan 33.

Cadangan penurunan nilai untuk aset real estat

Aset real estat dinyatakan pada nilai terendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih ("NRV"). NRV untuk unit apartemen dan rumah hunian ditelaah dengan mengacu pada kondisi dan harga pasar yang tersedia pada tanggal pelaporan. NRV untuk aset real estat yang sedang dalam konstruksi ditelaah dengan mengacu pada harga pasar pada akhir periode pelaporan, dikurangi dengan biaya untuk penyelesaian dan estimasi nilai waktu (*time value of money*) sampai dengan tanggal penyelesaian, jika ada. Tanah mengacu pada harga pasar di daerah sekitar tanah lokasi yang bersangkutan. Jumlah tercatat aset real estat diungkapkan dalam Catatan 9.

Liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum

Dalam menentukan beban pokok penjualan aset real estat pada saat Grup belum menyelesaikan semua pembangunan prasarana dan fasilitas umum yang diharuskan, Grup harus mengestimasi biaya untuk menyelesaikan pembangunan tersebut. Dalam membuat estimasi tersebut, Grup harus menggunakan berbagai asumsi seperti biaya dan jenis bahan yang digunakan, tingkat inflasi, dan lamanya waktu penyelesaian prasarana tersebut.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi tersebut (Catatan 17 dan 22).

Realisasi aset pajak tangguhan

Jumlah aset tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang oleh Grup pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut.

Evaluasi Grup atas pengakuan aset pajak tangguhan atas rugi pajak dan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan didasarkan pada waktu atas estimasi laba kena pajak periode setelah periode pelaporan. Perkiraan ini yang dapat dikurangkan didasarkan pada hasil masa lalu dan harapan masa depan atas laba dan biaya serta strategi perencanaan pajak masa depan. Namun, tidak ada jaminan bahwa Grup akan menghasilkan pendapatan kena pajak yang cukup untuk memungkinkan seluruh atau sebagian dari aset pajak tangguhan dapat dimanfaatkan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Sewa - Menentukan masa sewa kontrak dengan opsi pembaharuan dan pengakhiran - Grup sebagai penyewa

Grup menentukan jangka waktu sewa sebagai jangka waktu sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersama dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika dipastikan secara wajar untuk dilaksanakan, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk mengakhiri sewa, jika cukup dipastikan untuk tidak dilakukan.

Grup memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah cukup pasti untuk menggunakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan sewa atau tidak. Artinya, semua faktor relevan yang menciptakan insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian dipertimbangkan. Setelah tanggal dimulainya sewa, Grup menilai kembali jangka waktu sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan pada keadaan yang berada dalam kendalinya dan mempengaruhi kemampuannya untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan. Berdasarkan evaluasi dan pertimbangan manajemen atas beberapa kontrak sewa di mana Grup adalah penyewa, manajemen menentukan bahwa cukup pasti bagi Grup untuk mengeksekusi opsi perpanjangan sewa.

Sewa - Memperkirakan suku bunga pinjaman tambahan

Grup tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Grup menggunakan suku bunga pinjaman tambahan (incremental borrowing rate/ IBR) untuk mengukur liabilitas sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh Grup untuk meminjam dengan syarat yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak-guna dalam lingkup ekonomi yang serupa. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Grup, yang memerlukan estimasi ketika tidak tersedianya tingkat suku bunga yang dapat diobservasi atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan dari sewa. Grup mengestimasi IBR menggunakan input yang dapat diamati jika tersedia dan diperlukan untuk membuat estimasi spesifik entitas tertentu.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Kas	694.759	727.528
Bank - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	46.951.191	27.916.217
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.743.059	22.368.425
PT Bank Central Asia Tbk	29.042.474	19.409.043
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	18.718.445	19.103.343
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.787.611	3.056.227
PT Bank Permata Tbk	3.760.967	2.466.387
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	5.823.450	2.519.624
<u>Dolar AS</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	59.621.956	20.074.512
PT Bank Permata Tbk	1.769.798	1.324.659
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.606.371	131.554
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	1.281.716	1.226.198
<u>Euro</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	40.232	32.217
Jumlah bank	<u>184.147.270</u>	<u>119.628.406</u>
Deposito berjangka - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	185.543.362	197.808.515
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	28.290.000	28.355.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.039.980	14.039.980
PT Bank CIMB Niaga Tbk	10.183.441	10.145.887
PT Bank Permata Tbk	17.015.158	9.220.883
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	6.000.000	6.000.000
PT Bank ICBC Indonesia	5.266.055	5.266.055
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	5.000.000	5.000.000
PT Bank Ganesha Tbk	4.696.022	4.679.665
PT Bank Mayora	750.000	2.350.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	407.692	2.756.486
<u>Dolar AS</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	137.278.133	213.129.040
PT Bank Permata Tbk	14.514.704	14.414.716
PT Bank Ganesha Tbk	5.169.634	5.135.004
PT Bank ICBC Indonesia	4.890.986	4.856.055
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100.000)	11.355	11.384
Jumlah deposito berjangka	<u>439.056.522</u>	<u>523.168.670</u>
Jumlah	<u>623.898.551</u>	<u>643.524.604</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Tingkat suku bunga kontraktual dan jangka waktu yang berlaku untuk deposito berjangka adalah sebagai berikut:

	2022 %	2021 %
Tingkat Bunga		
Rupiah	1.80% - 3.00%	1.75% - 4.00%
Dolar AS	0.15% - 0.25%	0.15% - 0.40%
Jangka Waktu	1 - 3 bulan	1 - 3 bulan

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, rekening koran beberapa Entitas Anak termasuk dana yang disisihkan untuk pembelian atau penggantian peralatan dan perlengkapan hotel masing-masing sebesar Rp3.996.780 dan Rp14.306.270 Dana tersebut tidak dibatasi penggunaannya sesuai dengan kebijakan Grup.

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, termasuk di dalam saldo kas dan setara kas, saldo masing-masing sebesar Rp53.163.956 dan Rp16.581.951 yang merupakan rekening koran Entitas Anak yang ditempatkan pada PT Bank OCBC NISP Tbk sebagai rekening penampungan (*escrow account*). Entitas Anak dapat menggunakan dana yang ada di rekening penampungan untuk keperluan operasional lainnya dengan persetujuan kreditur atau agen servicing (Catatan 20).

5. KAS DAN SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Bank - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	6.539.867	7.588.137
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.382.800	1.382.800
Sub-jumlah bank	7.922.667	8.970.937
Deposito berjangka - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	11.099.544	12.598.904
PT Bank Permata Tbk	1.423.231	1.638.660
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	838.719	836.130
PT Bank Central Asia Tbk	63.705	63.705
<u>Dolar AS</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	4.002.607	3.974.870
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.888.241	3.863.331
Sub-jumlah deposito berjangka	21.316.047	22.975.600
Jumlah	29.238.714	31.946.537

Seluruh saldo kas dibatasi penggunaannya ditempatkan pada pihak ketiga.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Tingkat bunga deposito yang dibatasi penggunaannya per tahun adalah sebagai berikut:

	2022 %	2021 %
Tingkat Bunga		
Rupiah	2.21% - 2.25%	2.21% - 2.35%
Dolar AS	0.30% - 0.35%	0.30% - 0.35%
Jangka Waktu	1 - 2 bulan	1 - 2 bulan

Semua kas di bank dan deposito berjangka Rupiah yang dibatasi penggunaannya merupakan jumlah yang dijadikan jaminan sesuai dengan perjanjian kredit kepemilikan apartemen (yang dimiliki Operasi Bersama) dan rumah (yang dimiliki CI dan DTI) dengan bank yang bersangkutan (Catatan 36).

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, deposito berjangka sebesar AS\$278.714 dan AS\$278.567 yang ditempatkan pada OCBC digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa tanah Grand Hyatt Bali, yang dimiliki oleh PT Wynnco Bali, kepada PT (Persero) Pengembangan Pariwisata Bali (*Indonesia Tourism Development Corporation* (ITDC) dahulu bernama *Bali Tourism Development Corporation* (BTDC)) (Catatan 36).

Deposito berjangka sebesar AS\$270.750 yang ditempatkan pada PT Bank CIMB Niaga Tbk masing-masing pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa tanah Bali Collection, yang dimiliki oleh PT Bali Nusadewata Village, kepada PT Pengembangan Pariwisata Bali (Persero) (*Indonesia Tourism Development Corporation* ("ITDC")) (Catatan 36).

6. PIUTANG

a) Piutang Usaha

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
<u>Rupiah</u>		
Sewa	15.159.572	23.098.606
Hotel	21.702.258	17.949.402
Jasa layanan dan pemeliharaan	2.766.749	6.028.283
Penjualan tanah dan/atau bangunan	2.470.146	1.833.209
Lain-lain	14.652.216	12.630.692
<u>Dolar AS</u>		
Hotel	1.358.387	1.670.816
<u>Euro</u>		
Hotel	4.415	2.258
<i>Dikurangi: penyisihan</i>		
kerugian kredit ekspektasian	(261.158)	(236.882)
Jumlah	57.852.585	62.976.384

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Di bawah ini adalah informasi tentang eksposur risiko kredit atas piutang usaha Grup pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Belum jatuh tempo dan kurang dari 31 hari lewat jatuh tempo		
1-30 hari	33.814.644	34.384.944
31-60 hari	4.284.952	5.493.215
61-90 hari	2.485.597	2.184.057
Lebih dari 90 hari	17.528.550	21.151.050
Jumlah	<u>58.113.743</u>	<u>63.213.266</u>
Dikurangi: penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(261.158)	(236.882)
Jumlah	<u>57.852.585</u>	<u>62.976.384</u>

Jangka waktu rata-rata penjualan dan pendapatan usaha kredit adalah 30 hari dan tanpa bunga. Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha diakui berdasarkan penelaahan Kelompok Usaha terhadap kondisi masing-masing pelanggan.

Piutang usaha PT WB digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari kreditur (Catatan 20).

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal	236.882	659.853
Penambahan (pemulihan) penurunan nilai piutang	24.276	(131.230)
Penghapusan nilai piutang	--	(291.741)
Saldo akhir	<u>261.158</u>	<u>236.882</u>

Dalam menentukan pemulihan dari piutang usaha, Kelompok Usaha mempertimbangkan setiap perubahan dalam kualitas kredit dari piutang usaha dari tanggal awal kredit diberikan sampai dengan akhir periode pelaporan. Konsentrasi risiko kredit terbatas pada basis pelanggan adalah besar dan tidak saling berhubungan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha kepada pihak ketiga adalah cukup.

Kelompok Usaha mempunyai hak terhadap aset apabila terdapat kegagalan pembayaran oleh pelanggan atas penjualan tanah dan/atau bangunan. Untuk piutang usaha dari hotel, sewa, jasa layanan dan pemeliharaan dan lain-lain, tidak ada jaminan dan peningkatan kualitas kredit.

7. PERSEDIAAN

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Barang dagangan dan perlengkapan hotel		
Perlengkapan operasional dan material	2.113.802	2.618.418
Minuman	2.268.952	2.579.791
Makanan	912.450	1.327.109
Lain-lain	19.095	21.021
Jumlah	5.314.299	6.546.339

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 11 dan 12). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungkan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan fisik dari persediaan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan pembentukan penyisihan penurunan atas nilai persediaan dan persediaan usang.

8. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat 1 Jan. 2022	Bagian Jumlah Rugi Komprehensif	Nilai Tercatat 31 Mar. 2022
<u>Metode ekuitas</u>				
PT Permata Asrigriya Lestari	50%	1.648.186	(15.108)	1.633.078
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat 1 Jan. 2021	Bagian Jumlah Rugi Komprehensif	Nilai Tercatat 31 Des. 2021
<u>Metode ekuitas</u>				
PT Permata Asrigriya Lestari	50%	1.727.136	(78.950)	1.648.186

PT Permata Hijau, entitas anak, mempunyai kepemilikan sebesar 50% di PT Permata Asrigriya Lestari yang berkedudukan di Jakarta dan bergerak di bidang pengembangan real estat.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET REAL ESTAT

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Aset Lancar</u>		
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual		
Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Catatan 36)	58.810.774	59.329.712
Setiabudi Residence, Jakarta	3.866.069	3.847.024
Branz Simatupang, Jakarta	17.245.083	17.245.083
Tanah dan bangunan		
Puri Botanical, Jakarta	111.345.645	104.801.461
Taman Permata Buana, Jakarta	4.179.786	3.772.764
Tanah sedang dikembangkan		
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	140.614.481	140.460.293
Puri Botanical, Jakarta	99.633.619	98.752.182
Branz Puri Botanical, Jakarta (Catatan 36)	63.791.997	63.791.997
Savanna Sumatera, Deli Serdang	8.375.423	4.862.504
Jumlah	<u>507.862.877</u>	<u>496.863.020</u>
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan		
Puri Botanical, Jakarta	608.055.920	603.918.641
Deli Serdang, Sumatera Utara	407.824.196	407.260.012
Kepulauan Natuna	113.294.091	113.294.091
Taman Permata Buana, Jakarta	1.517.632	1.517.632
Jatibening, Bekasi	402.612	402.611
Jumlah	<u>1.131.094.451</u>	<u>1.126.392.987</u>

Proyek apartemen Perusahaan di tanah Kuningan Jakarta dengan nama Setiabudi Residences selesai dibangun pada bulan April 2007 dan terjual sekitar 99% sampai dengan tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021.

PT Antilope Madju (AM), melalui entitas anaknya PT Copenas Indonesia (CI), terus mengembangkan tanahnya di Joglo, Jakarta Barat, dengan memakai nama Puri Botanical, sebuah kompleks hunian.

Tanah dan bangunan di Taman Permata Buana, Jakarta, merupakan tanah kavling yang tersedia untuk dijual.

Tanah yang berlokasi di Jalan Karbela, Kuningan Jakarta, merupakan bagian Perusahaan atas aset real estat melalui Operasi Bersama dengan pihak berelasi (Catatan 36) dengan nama proyek Setiabudi SkyGarden.

PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") sedang mengembangkan proyek di Yogyakarta dengan menggunakan nama "Hyarta Ecovillage". Pada tahun 2018, PT Bali Nusadewata Village ("BNV") ikut mengembangkan proyek tersebut dengan lahan yang dimilikinya.

PT Medan Raya Perkasa ("MRP") sedang mengembangkan proyek di Deli Serdang dengan menggunakan nama "Savanna Sumatera".

Tanah yang sedang dikembangkan di Branz Puri Botanical, Jakarta merupakan aset real estat dalam operasi bersama CI dengan pihak ketiga.



PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Biaya pinjaman bersih yang dikapitalisasi ke akun aset real estat adalah masing-masing sebesar Rp2.973.383 dan Rp6.242.978 pada tahun 2022 dan 2021 (Catatan 20).

Tanah belum dikembangkan terdiri dari:

	Lokasi	2022	2021
PT Coptas Indonesia	Jakarta Barat	30,3ha	30,3ha
PT Medan Raya Perkasa	Sumatera Utara	638,5ha	638,5ha
PT Natuna Resor Indonesia	Kepulauan Natuna	40,7ha	40,7ha
PT Puri Prima Development	Kepulauan Natuna	31,0ha	31,0ha
PT Permata Hijau	Jakarta Barat	1,6ha	1,6ha
PT Antilope Madju	Jakarta Barat	2,33ha	2,33ha

CI menjaminkan 2 bidang tanah kavling dengan luas total 685 m2 senilai Rp4.096.970 milik CI kepada PT Pelita Reliance International Hospital sebagai jaminan atas penyelesaian kewajiban CI dalam perjanjian jual beli.

Beberapa bidang tanah yang belum dikembangkan di Puri Botanical yang dimiliki CI dan Hyarta Ecovillage yang dimiliki DTI digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman yang diperoleh CI dari PT Bank OCBC NISP Tbk (Catatan 20).

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aset real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aset.

Seperti dijelaskan dalam Catatan 37, terdapat aset real estat tertentu milik entitas anak (CI) yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga.

10. UANG MUKA PEMBELIAN ASET

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Tanah	2.905.500	2.905.500
Konstruksi	4.634.290	6.173.368
Jumlah	7.539.790	9.078.868

Pada tahun 2022 dan 2021, uang muka pembelian aset yang dibayarkan oleh Perusahaan dan entitas anak merupakan uang muka untuk pembelian tanah di Deli Serdang dan pembangunan proyek di Jakarta.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP

Mutasi tahun 2022:

	1 Januari 2022	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Maret 2022
Harga perolehan:					
Kepemilikan langsung:					
Tanah	250.126.396	--	--	--	250.126.396
Bangunan dan prasarana	2.393.215.884	--	--	--	2.393.215.884
Instalasi	211.958.583	366.288	--	--	212.324.871
Partisi	2.243.747	--	--	--	2.243.747
Mesin	571.006.127	63.395	--	--	571.069.522
Kendaraan	11.954.444	--	1.061.350	--	10.893.094
Peralatan kantor	26.619.500	224.900	--	--	26.844.400
Perlengkapan hotel	552.134.796	530.696	--	--	552.665.492
Peralatan operasional	5.574.355	--	--	--	5.574.355
Aset dalam penyelesaian	16.368.757	4.863.810	--	--	21.232.567
Jumlah harga perolehan	4.041.202.589	6.049.089	1.061.350	--	4.046.190.328
Akumulasi penyusutan:					
Kepemilikan langsung:					
Bangunan dan prasarana	1.107.737.053	22.719.118	--	--	1.130.456.171
Instalasi	191.357.042	2.285.435	--	--	193.642.477
Partisi	2.243.747	--	--	--	2.243.747
Mesin	331.004.105	10.850.093	--	--	341.854.198
Kendaraan	8.122.092	112.769	1.061.350	--	7.173.511
Peralatan kantor	26.619.500	174.718	--	--	26.794.218
Perlengkapan hotel	408.773.127	18.248.800	--	--	427.021.927
Peralatan operasional	5.574.355	--	--	--	5.574.355
Jumlah akumulasi penyusutan	2.081.431.021	54.390.933	1.061.350	--	2.134.760.604
Jumlah nilai tercatat	1.959.771.568				1.911.429.724

Mutasi tahun 2021:

	1 Januari 2021	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2021
Harga perolehan:					
Kepemilikan langsung:					
Tanah	250.126.396	--	--	--	250.126.396
Bangunan dan prasarana	1.855.639.100	14.074.172	--	523.502.612	2.393.215.884
Instalasi	211.691.916	266.667	--	--	211.958.583
Partisi	2.243.747	--	--	--	2.243.747
Mesin	438.706.654	10.538.128	--	121.761.345	571.006.127
Kendaraan	11.954.444	--	--	--	11.954.444
Peralatan kantor	26.515.466	104.034	--	--	26.619.500
Perlengkapan hotel	440.238.153	3.709.451	--	108.187.192	552.134.796
Peralatan operasional	5.574.355	--	--	--	5.574.355
Aset dalam penyelesaian	694.591.063	75.228.843	--	(753.451.149)	16.368.757
Jumlah harga perolehan	3.937.281.294	103.921.295	--	--	4.041.202.589
Akumulasi penyusutan:					
Kepemilikan langsung:					
Bangunan dan prasarana	1.021.731.164	86.005.889	--	--	1.107.737.053
Instalasi	182.965.688	8.352.306	--	39.048	191.357.042
Partisi	2.503.757	43.032	--	(303.042)	2.243.747
Mesin	288.849.507	42.154.598	--	--	331.004.105
Kendaraan	7.609.427	512.665	--	--	8.122.092
Peralatan kantor	25.766.720	852.780	--	--	26.619.500
Perlengkapan hotel	338.857.274	69.915.853	--	--	408.773.127
Peralatan operasional	5.310.361	--	--	263.994	5.574.355
Jumlah akumulasi penyusutan	1.873.593.898	207.837.123	--	--	2.081.431.021
Jumlah nilai tercatat	2.063.687.396				1.959.771.568

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Beberapa aset Grup dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20) dengan rincian sebagai berikut:

Entitas	Aset yang dijamin
PT Antilope Madju	- Tanah dan bangunan Hyatt Regency Yogyakarta
PT Wynncor Bali	- Bangunan Grand Hyatt Bali - Mesin dan Peralatan Grand Hyatt Bali - Perlengkapan dan perabotan Grand Hyatt Bali - Tanah dan bangunan Hyatt Regency Bali dan Hotel Andaz
PT Metropolitan Realty Internasional	- Komplek Bangunan Mercure Convention Center
PT Bumi Kelola Selaras	-Tanah Pop! Semarang

Aset tetap, properti investasi (Catatan 12) dan persediaan (Catatan 7), kecuali tanah telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar USD558,788,600 dan Rp11.739,275 pada tanggal 31 Maret 2022 dan pada tanggal 31 Desember 2021. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Kelompok Usaha memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Yogyakarta dan Bali berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu antara 3 (tiga) tahun sampai dengan 24 (dua puluh empat) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2045. HGB ini dapat diperpanjang (Catatan 14).

Aset dalam penyelesaian:

	Persentase Penyelesaian 2022	Persentase Penyelesaian 2021	Estimasi tanggal penyelesaian	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Pembangunan hotel Andaz	88%	85%	Kuartal 2 tahun 2022	16.771.670	11.907.860
Renovasi hotel Hyatt Regency Yogyakarta	5%	5%	2024	4.460.897	4.460.897
Jumlah				21.232.567	16.368.757

Manajemen tidak melihat adanya peristiwa yang akan menghambat penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

Beban penyusutan atas aset tetap dicatat sebagai beban usaha.

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen berkeyakinan bahwa nilai aset tetap yang dapat diperoleh kembali masih melebihi nilai tercatat aset tetap.

Nilai wajar aset tetap pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp8.172.747.036, berdasarkan penilaian internal manajemen tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai pada aset tetap pada tanggal 31 Maret 2022.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. PROPERTI INVESTASI

Mutasi tahun 2022:

	<u>1 Januari 2022</u>	<u>Penambahan</u>	<u>31 Maret 2022</u>
Harga perolehan:			
Kepemilikan langsung:			
Tanah	653.547.526	--	653.547.526
Bangunan dan prasarana	329.722.446	--	329.722.446
Instalasi	96.631.436	7.986	96.639.422
Partisi	1.356.183	--	1.356.183
Mesin	40.522.941	1.500	40.524.441
Peralatan operasional	22.122.163	--	22.122.163
Aset dalam penyelesaian	89.628.713	18.976.454	108.605.167
Jumlah harga perolehan	1.233.531.408	18.985.940	1.252.517.348
Akumulasi penyusutan:			
Kepemilikan langsung:			
Bangunan dan prasarana	254.190.974	2.584.985	256.775.959
Instalasi	87.643.323	1.111.039	88.754.362
Partisi	1.352.531	--	1.352.531
Mesin	34.687.774	80.239	34.768.013
Peralatan operasional	22.570.943	388.718	22.959.661
Jumlah akumulasi penyusutan	400.445.545	4.164.981	404.610.526
Jumlah Nilai Tercatat	833.085.863		847.906.822

Mutasi tahun 2021:

	<u>1 Januari 2021</u>	<u>Penambahan</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Harga perolehan:			
Kepemilikan langsung:			
Tanah	653.511.106	36.420	653.547.526
Bangunan dan prasarana	329.519.986	202.460	329.722.446
Instalasi	96.565.625	65.811	96.631.436
Partisi	1.356.183	--	1.356.183
Mesin	40.514.541	8.400	40.522.941
Peralatan operasional	22.122.163	--	22.122.163
Aset dalam penyelesaian	65.317.317	24.311.396	89.628.713
Jumlah harga perolehan	1.208.906.921	24.624.487	1.233.531.408
Akumulasi penyusutan:			
Kepemilikan langsung:			
Bangunan dan prasarana	243.770.357	10.420.617	254.190.974
Instalasi	82.552.599	5.090.724	87.643.323
Partisi	1.342.117	10.414	1.352.531
Mesin	33.912.780	774.994	34.687.774
Peralatan operasional	20.954.209	1.616.734	22.570.943
Jumlah akumulasi penyusutan	382.532.062	17.913.483	400.445.545
Jumlah Nilai Tercatat	826.374.859		833.085.863

Beban Penyusutan atas properti investasi dicatat sebagai beban usaha.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pada tahun 2022 dan 2021, aset dalam penyelesaian merupakan biaya pengembangan untuk proyek One Satrio di atas sebidang tanah di Mega Kuningan, Jakarta.

Pendapatan properti investasi untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp23.831.787 dan Rp43.919.886

Beberapa properti investasi Kelompok Usaha dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20) dengan rincian sebagai berikut:

Entitas	Aset yang dijaminkan
Perusahaan	- Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium
PT Metropolitan Realty Internasional	- Komplek Bangunan Mercure Convetion Center

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, properti investasi diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap (Catatan 11). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungkan.

Kelompok Usaha memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Bali dan Labuan Bajo berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 8 (delapan) tahun sampai 26 (dua puluh enam) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2047. HGB ini dapat diperpanjang (Catatan 14).

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp8.621.613.319, berdasarkan penilaian internal manajemen.

13. SEWA

Grup memiliki kontrak sewa untuk tanah yang digunakan dalam operasinya. Sewa tanah memiliki jangka waktu sewa 3-26 tahun. Kewajiban Grup atas sewa yang dijamin dengan hak lessor atas aset yang disewakan. Salah satu kontrak sewa tanah Grup mencakup opsi perpanjangan selama 10 tahun.

Grup juga memiliki sewa peralatan kantor dengan nilai yang rendah. Grup menerapkan pengecualian pengakuan 'sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah' untuk sewa tersebut.

Di bawah ini adalah jumlah tercatat aset hak-guna yang diakui dan pergerakannya selama tahun 2022 dan 2021:

a. Hak Guna Aset

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Saldo awal	300.968.654	336.147.040
Penyesuaian	--	(11.108.121)
Beban penyusutan tahun berjalan	(5.999.102)	(24.070.265)
Saldo Akhir	<u>294.969.552</u>	<u>300.968.654</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Di bawah ini adalah nilai tercatat liabilitas sewa dan pergerakannya selama periode tahun 2021 dan 2020:

b. Liabilitas Sewa

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal	389.105.822	369.881.999
Penyesuaian	--	(11.108.121)
Akresi bunga	10.760.902	40.932.721
Pembayaran	--	(12.792.312)
Lain-lain	1.307.903	2.191.535
Saldo akhir	<u>401.174.627</u>	<u>389.105.822</u>
Jangka Pendek	(62.623.981)	(56.941.448)
Jangka Panjang	<u>338.550.646</u>	<u>332.164.374</u>

Beberapa kontrak sewa tanah Grup mencakup opsi perpanjangan. Opsi ini dinegosiasikan oleh manajemen untuk memberikan fleksibilitas dalam mengelola portofolio aset sewaan dan selaras dengan kebutuhan bisnis Grup. Manajemen melakukan pertimbangan yang signifikan bahwa Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi untuk memperpanjang sewa dikarenakan opsi perpanjangan sewa berada dalam pengendalian Grup, pemeliharaan berkala telah dilakukan untuk menjaga manfaat ekonomi dari sewa tersebut dan tidak ada persyaratan terkait dengan eksekusi opsi perpanjangan.

14. ASET TAK BERWUJUD

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Hak atas tanah		
Perusahaan	7.374.834	7.374.834
Entitas Anak		
PT Wynncor Bali	21.418.693	21.418.693
PT Metropolitan Realty International	58.457.351	58.457.351
PT Bali Nusadewata Village	3.906.648	3.906.648
Sub-jumlah	91.157.526	91.157.526
Dikurangi: akumulasi amortisasi	(34.501.750)	(33.442.445)
Jumlah	<u>56.655.776</u>	<u>57.715.081</u>

Hak atas tanah

Hak atas tanah merupakan biaya legal atas perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Kelompok Usaha dengan jangka waktu sampai dengan 20 (dua puluh) tahun. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Sewa tanah dari PT WB, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh Entitas Anak tersebut (Catatan 20).

A. F.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

a. Berdasarkan segmen usaha:

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Hotel	46.332.689	46.966.178
Real estat	4.031.126	2.882.401
Sewa ruangan	2.310.087	2.002.007
Jumlah	52.673.902	51.850.586

b. Berdasarkan mata uang:

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Rupiah	52.673.902	49.401.952
Dolar AS	--	2.448.634
Jumlah	52.673.902	51.850.586

Jangka waktu kredit yang timbul dari pembelian bahan baku utama dan pembantu, baik dari pemasok dalam maupun luar negeri berkisar 30 sampai dengan 60 hari dan tanpa bunga.

16. PAJAK DIBAYAR DIMUKA DAN UTANG PAJAK

a. Pajak dibayar dimuka

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Pajak Penghasilan		
Pasal 23	110.993	--
Pasal 4(2)	2.811.217	4.728.180
Pajak Pertambahan Nilai	35.446.052	31.138.671
Jumlah	38.368.262	35.866.851
Dikurangi: bagian lancar	(24.720.138)	(22.218.727)
Bagian tidak lancar	13.648.124	13.648.124

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

b. Utang Pajak

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pajak Penghasilan badan		
Entitas anak	744.109	744.109
Pajak dipungut		
Pasal 4 (2)	1.556.575	2.122.450
Pasal 21	2.757.372	2.482.711
Pasal 23	633.720	785.232
Pasal 26	187.704	212.319
Pajak hotel dan restoran ("PB1")	4.447.424	6.093.359
PPN keluaran	4.628.501	2.896.110
Jumlah	<u>14.955.405</u>	<u>15.336.290</u>

17. BEBAN AKRUAL DAN UTANG LAIN-LAIN

a. Beban Akruai

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Estimasi biaya konstruksi	24.206.956	24.211.446
Jasa manajemen	10.723.432	10.911.473
Perpajakan (Catatan 16f)	8.581.399	8.581.399
Kontraktor	4.237.110	7.202.477
Telepon, listrik dan air	5.908.139	6.307.993
Pajak Bumi dan Bangunan	5.776.577	--
Jasa profesional	2.136.058	4.265.416
Bunga dan biaya jasa keuangan		
lainnya (Catatan 19, 20 dan 34)	4.258.292	4.203.217
Perbaikan dan pemeliharaan	1.458.500	1.477.610
Reservasi	1.369.489	1.369.489
Sewa	1.008.913	1.004.285
Lain-lain (masing-masing		
dibawah Rp1.000.000)	22.744.993	22.628.580
Jumlah beban akrual	<u>92.409.858</u>	<u>92.163.385</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

b. Utang Lain-lain

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Kontraktor	48.675.705	45.233.511
Deposit tamu	29.310.617	31.773.035
Utang biaya jasa	3.736.052	5.226.260
Utang retensi	2.932.070	2.162.531
Jasa manajemen	1.726.584	1.919.419
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	12.909.932	12.003.035
Jumlah utang lain-lain	<u>99.290.960</u>	<u>98.317.791</u>

18. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Jaminan:		
Jaminan penyewa:		
Sewa		
Rupiah	48.649.370	46.625.531
Dolar AS	615.251	611.309
Telepon		
Rupiah	2.533.125	2.526.625
Dolar AS	1.163.749	1.156.294
Jumlah jaminan	52.961.495	50.919.759
Uang muka dari pelanggan:	26.710.305	26.277.257
Jumlah	<u>79.671.800</u>	<u>77.197.016</u>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(69.038.733)	(66.624.498)
Bagian jangka panjang	<u>10.633.067</u>	<u>10.572.518</u>

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran dan pusat ritel merupakan uang jaminan tanpa bunga.

Uang muka dari pelanggan merupakan uang muka titipan atas pengurusan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta pengurusan akta jual beli.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. LIABILITAS DERIVATIF

Dalam melakukan usaha bisnis, WB melakukan transaksi swap atas suku bunga untuk keperluan lindung risiko suku bunga atas pinjaman dengan bunga mengambang.

2022:

Pihak ketiga/	Jenis	Aset derivatif	Liabilitas derivatif	Keuntungan (kerugian)
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas tingkat suku bunga	-	6.795.647	27.716.356
Keuntungan (kerugian) yang terealisasi atau belum direalisasi yang diakui pada laporan laba rugi konsolidasian				22.333.334
Penghasilan komprehensif lainnya atas lindung nilai atas arus kas				5.383.022

2021:

Pihak ketiga/	Jenis	Aset derivatif	Liabilitas derivatif	Keuntungan (kerugian)
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas tingkat suku bunga	-	34.512.003	35.817.445
Keuntungan (kerugian) yang terealisasi atau belum direalisasi yang diakui pada laporan laba rugi konsolidasian				12.658.401
Penghasilan komprehensif lainnya atas lindung nilai atas arus kas				23.159.044

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/ Type	Nilai Notional/ Notional Amount	Tanggal Efektif/ Effective date	Tanggal pertukaran akhir/ Final exchange date	Syarat dan ketentuan/ Terms and conditions
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas suku bunga Interest rate swap	AS\$70,000,000	26 April 2019/	8 Agustus 2025	WB menerima tingkat suku bunga mengambang LIBOR 1 bulan ditambah spread per tahun dan membayar suku bunga tetap 6,45% per tahun setiap bulan

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PINJAMAN DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI

a. Pinjaman Jangka Pendek

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
<u>Perusahaan</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk -		
USD3,000,000	43.083.000	42.807.000
<u>Entitas anak</u>		
<u>PT Medan Raya Perkasa</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	18.963.656	18.369.948
<u>PT Antilope Madiu</u>		
PT Bank Permata Tbk		
USD2,000,000	28.722.000	28.538.000
Jumlah	90.768.656	89.714.948

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Peminjam	Kreditur	Fasilitas	Tanggal efektif pinjaman	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir	Jaminan	Tingkat bunga
Perusahaan/	PT OCBC Bank NISP Tbk	<i>Demand Loan-1 dan Demand Loan-2</i>	29 September 2021	20 April 2022 ¹⁾	1. Hak tanggungan peringkat lima dengan nilai Rp75.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.935 m ² milik Perusahaan (Catatan 12) 2. Hak tanggungan peringkat lima dengan nilai Rp75.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.750 m ² milik Perusahaan (Catatan 12)	4,0% - 4,50% (DL-1) dan 8,0% - 8,75% (DL-2) per tahun
CI	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas kredit rekening koran (KRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp15.000.000	18 Desember 2019 *)	20 April 2022/ <i>April 20, 2022</i> ¹⁾	Hak tanggungan peringkat dua dengan nilai Rp25.000.000 atas empat bidang tanah yang belum dikembangkan dengan jumlah area 86.606 m ² (tidak diaudit) yang berlokasi di Joglo, Kembangan, Jakarta, yang dimiliki oleh CI (Catatan 9)	8,0% - 9,0% per tahun
AM	PT Bank Permata Tbk	Fasilitas Revolving Loan (RL) maksimum USD2,000,000,000	20 Agustus 2021	20 Agustus 2022	Hak tanggungan proporsional atas 14 bidang tanah dengan total luas 213.810 m ² milik AM dengan nilai sebesar Rp54.000.000 (Catatan 9)	4,0% per tahun
HYR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) maksimum Rp2.500.000	22 April 2021	20 April 2022 ¹⁾	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12)	8,00% - 9,25% per tahun
HKR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) maksimum Rp3.000.000	22 April 2021	20 April 2022	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12)	8,00% - 9,00% per tahun
MRP	PT Bank OCBC NISP Tbk	<i>Demand loan (DL) dan Term Loan (TL)</i>	22 Desember 2021	23 Desember 2022 (DL) dan 22 Desember 2026 (TL)	1. Hak tanggungan peringkat satu dengan nilai Rp6.800.000 atas 7 bidang tanah dengan jumlah area 74.340m ² (tidak diaudit) yang berlokasi di Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, Sumatera Utara (Catatan 9) 2. Jaminan berupa tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama PT Cypylas Indonesia, dengan menandatangani Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (AKMHT), dengan nilai hak tanggungan peringkat satu sebesar Rp45.000.000, yang akan dilaksanakan kemudian hari (Catatan 9)	8% per tahun

¹⁾ Pinjaman ini sedang dalam proses perpanjangan/ *The loan is in the process of extension*

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

b. Pinjaman Jangka Panjang

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Entitas anak:</u>		
<u>PT Wynncoor Bali</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk -		
USD84.218.949		
(2021: 84.245.616)	1.209.427.138	1.202.100.698
<u>PT Copylas Indonesia</u>		
Stiber Investments S.a.r.l.		
USD29.820.369		
(2021: USD29.576.803)	428.220.498	422.031.399
<u>PT Metropolitan Realty International</u>		
PT Bank Ganesha Tbk	69.892.013	69.892.012
<u>PT Hotel Yogya Realty</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	24.503.548	24.475.965
<u>PT Hotel Kemang Realty</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	18.130.124	18.111.165
<u>PT Bangun Hotel Nusantara</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	19.042.649	19.111.498
<u>PT Antilope Madiu</u>		
PT Bank Permata Tbk	10.000.000	10.000.000
Jumlah	<u>1.779.215.970</u>	<u>1.765.722.737</u>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo		
dalam waktu satu tahun	(41.863.208)	(70.132.190)
Bagian jangka panjang	<u>1.737.352.762</u>	<u>1.695.590.547</u>

Beban bunga dan beban keuangan lainnya, sesudah kapitalisasi biaya pinjaman ke aset real estat dan aset tetap (Catatan 10 dan 11), sehubungan dengan pinjaman Kelompok Usaha yang diperoleh dari kreditur dalam negeri dan luar negeri untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp25.386.278 dan Rp24.475.171.

Total pembayaran pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri selama periode tiga bulan yang berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp29.216.962 dan Rp3.299.610.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Peminjam	Kreditur	Fasilitas	Tanggal efektif pinjaman	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir	Jaminan	Tingkat bunga
WB	PT Bank OCBC NISP Tbk	<i>Demand loan</i>	27 Januari 2010 dengan amendemen terakhir 15 Oktober 2020	20 April 2021 ¹⁾	Tanah dengan Sertifikat HGB ("SHGB") No. 86/Sanur dan berikut bangunan di atasnya (Catatan 11) baik yang ada saat ini atau dikemudian hari, fidusia atas peralatan dengan nilai penjaminan sampai dengan sebesar Rp66.628.000 (Catatan 11), fidusia atas piutang sampai dengan sebesar Rp150.000.000 (Catatan 6), gadai atas rekening penampungan WB dan pengalihan hak atas kontrak hotel <i>management agreement</i> Andaz Bali dan Hyatt Regency Bali. Untuk <i>Demand Loan</i> WB juga menjaminkan bangunan Hotel Grand Hyatt Bali dan Sertifikat HGB ("SHGB") No. 1668/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 12 Desember 2033 dan No. 1669/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 1 April 2018 dan telah diperpanjang dari 12 Juli 2018 sampai 1 April 2038	6% per tahun
		<i>Term loan</i> 3 sejumlah USD100,000,000	10 Agustus 2017 dengan amandemen terakhir tanggal 4 Maret 2022	10 Agustus 2027		LIBOR 6 bulanan + 3,75%
CI	Stiber Investments S.a.r.l.	Konversi dari utang obligasi di tahun 2005	15 September 2005 terakhir diamendemen 20 Desember 2020	14 September 2023	Tidak ada	3,625% per tahun
MRI	PT Bank Ganesha Tbk	Pinjaman kredit investasi sebesar Rp100.000.000	29 Agustus 2017 terakhir diamendemen 26 Februari 2021	27 Februari 2027	Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Kompleks Bangunan Mercure Convention Center Ancol dan jaminan fidusia atas peralatan hotel milik MRI (Catatan 11 dan 12)	9,25% per tahun
HYR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Pinjaman berjangka dengan jumlah maksimum sebesar Rp30.000.000	28 November 2013 terakhir diamendemen 17 Juni 2021	24 Desember 2030/ <i>December 24, 2030</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12)	8,0% - 9,25% per tahun

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Peminjam	Kreditur	Fasilitas	Tanggal efektif pinjaman	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir	Jaminan	Tingkat bunga
HKR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp35.000.000	3 Juli 2013 terakhir diamendemen 22 April 2021	3 Mei 2027	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12)	8,0% - 9,25% per tahun
BHN	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp30.000.000 ⁴⁾	8 September 2017 terakhir diamendemen 14 Agustus 2018	8 Mei 2025	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 12) dan tanah Pop! Hotel Semarang yang dimiliki oleh BKS (Catatan 11)	8,0% - 9,25% per tahun
AM	PT Bank Permata Tbk	Term Loan (TL) maksimum Rp10.000.000	20 Agustus 2021	24 Agustus 2028	Hak tanggungan proporsional atas 14 bidang tanah dengan total luas 213.810 m ² milik AM dengan nilai sebesar Rp54.000.000 (Catatan 9)	9,0% per tahun

¹⁾ Masih dalam proses perpanjangan

²⁾ Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HYR

³⁾ Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HKR

⁴⁾ Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh HYR dan HKR

⁵⁾ Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh Perusahaan

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN DAN LIABILITAS KONTRAK

a. Pendapatan Yang ditangguhkan

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Uang Kunci (Catatan 36a)	78.457.878	78.968.450
Ruang perkantoran dan ruang pusat ritel:		
Sewa	28.293.296	32.568.384
Lain-lain	2.132.056	1.505.643
Jumlah	108.883.230	113.042.477
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(30.171.988)	(33.786.573)
Bagian jangka panjang	78.711.242	79.255.904

b. Liabilitas Kontrak

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Uang muka diterima:		
Penjualan tanah dan/atau bangunan	189.403.017	162.981.606
Penjualan unit apartemen	706.250	706.250
Jasa layanan dan pemeliharaan ruang perkantoran dan ruang pusat ritel	8.211.896	9.254.523
Jumlah	198.321.163	172.942.379
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(193.438.619)	(165.166.274)
Bagian jangka panjang	4.882.544	7.776.105

22. LIABILITAS DIESTIMASI ATAS PEMBANGUNAN PRASARANA DAN FASILITAS UMUM

Akun ini merupakan taksiran biaya yang masih harus dikeluarkan untuk pembangunan jalan, saluran air, dan prasarana umum lainnya pada pengembangan proyek real estat milik PT Permata Hijau (Catatan 36c) dan PT Copylas Indonesia, entitas anak.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Entitas anak	2022			
	Bagian atas			
	Kepentingan Non-pengendali	Penghasilan (Rugi) <i>Komprehensif</i>	Setoran modal bagian Non-pengendali	Kepentingan Non-pengendali
	1 Januari, 2022	Tahun Berjalan		31 Mar. 2022
PT Antilope Madju	504.043.133	(1.191.854)	1.000.000	503.851.279
PT Wynncor Bali	100.189.469	(21.933.458)	--	78.256.011
PT Skyline Building	35.738.852	(805.201)	--	34.933.651
PT Permata Hijau	6.260.537	11.925	--	6.272.462
PT Metropolitan Realty International	14.522.766	(1.786.288)	--	12.736.478
PT Bali Nusadewata Village	26.070.277	(2.249.034)	--	23.821.243
PT Puri Prima Development	2.223	--	--	2.223
Jumlah	686.827.257	(27.953.910)	1.000.000	659.873.347

Entitas anak	2021			
	Bagian atas		Bagian	Kepentingan
	Kepentingan Non-pengendali	Penghasilan (Rugi) <i>Komprehensif</i>	<i>Non-pengendali</i>	Kepentingan
	1 Januari, 2021	Tahun Berjalan	atas Perubahan Ekuitas	Non-pengendali
				31 Des 2021
PT Antilope Madju	495.150.661	8.837.969	54.503	504.043.133
PT Wynncor Bali	214.656.068	(114.466.599)	--	100.189.469
PT Skyline Building	33.006.679	2.732.173	--	35.738.852
PT Permata Hijau	6.751.049	(490.512)	--	6.260.537
PT Metropolitan Realty International	17.515.969	(3.169.995)	176.792	14.522.766
PT Bali Nusadewata Village	33.086.010	(7.015.733)	--	26.070.277
PT Puri Prima Development	2.228	(5)	--	2.223
Jumlah	800.168.664	(113.572.702)	231.295	686.827.257

24. MODAL SAHAM

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Jan Darmadi Investindo	1.337.239.448	57.67%	668.619.724
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore	364.275.437	15.71%	182.137.718
Suzana Tanojo	333.164.863	14.37%	166.582.431
Stiber Investments S.a.r.l.	220.719.227	9.52%	110.359.614
Koperasi	4.858.000	0.21%	2.428.963
Anton Goenawan *)	5.000	0.00%	2.500
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	58.474.025	2.52%	29.237.050
Jumlah	2.318.736.000	100,00%	1.159.368.000

*)Manajemen kunci

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Selisih antara nilai nominal saham perdana Perusahaan dengan harga pasar saham atas penjualan saham perdana setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	14.316.365	14.316.365
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(375.513.468)	(375.513.468)
Jumlah	(361.197.103)	(361.197.103)

Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali – Neto

	<i>Aset (liabilitas) neto dari penggabungan dan pelepasan unit usaha</i>	Harga pembelian	Nilai buku	Pelepasan	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali
PT Metropolitan Realty Internasional	—	138.375.000	(17.854.529)	—	156.229.529
PT Wynncor Bali	—	150.905.750	5.049.363	—	145.856.387
PT Antilope Madju	—	79.470.665	39.374.787	—	40.095.878
PT Rasuna Setiabudi Raya	—	30.132.000	701.012	4.072.688	25.358.300
PT Bali Nusadewata Village	—	8.529.500	2.814.600	—	5.714.900
PT Saranaria Djaya	3.216.694	—	—	—	3.216.694
PT Multirizki Sejati	(941.340)	—	—	—	(941.340)
PT Permata Hijau	—	3.990.000	4.006.880	—	(16.880)
Jumlah					375.513.468

26. BAGIAN ATAS PERUBAHAN LAINNYA DARI EKUITAS ENTITAS ANAK

Akun ini mencerminkan bagian Perusahaan pada perubahan ekuitas di AM yang berasal dari konversi pinjaman menjadi saham di CI termasuk penyesuaian terkait penerapan PSAK No. 55 sebesar Rp29.631.859 dan perubahan dalam struktur kepemilikan MRP sebesar Rp1.935.494.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PENDAPATAN NETO

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Di bawah ini adalah pemisahan pendapatan Perusahaan dari kontrak dengan pelanggan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021:

31 Maret 2022			
	Jasa	Barang	Jumlah
Jenis jasa dan barang			
Penjualan kamar hotel	61.517.391	--	61.517.391
Penjualan makanan dan minuman		32.669.121	32.669.121
Pendapatan dari fasilitas penunjang hotel lainnya	4.029.370	--	4.029.370
Penjualan real estat	--	7.774.318	7.774.318
Pendapatan dari jasa ke penyewa	8.316.715		8.316.715
Jasa manajemen	120.728	--	120.728
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	73.984.204	40.443.439	114.427.643
Waktu pengakuan pendapatan			
Barang/jasa ditransfer pada suatu titik waktu	4.029.370	40.443.439	44.472.809
Jasa yang ditransfer sepanjang waktu	69.954.834	--	69.954.834
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	73.984.204	40.443.439	114.427.643
Pendapatan sewa			19.802.417
Jumlah pendapatan Pelanggan			134.230.060
31 Maret 2021			
	Jasa	Barang	Jumlah
Jenis jasa dan barang			
Penjualan kamar hotel	26.691.765	--	26.691.765
Penjualan makanan dan minuman		14.762.071	14.762.071
Pendapatan dari fasilitas penunjang hotel lainnya	2.050.510	--	2.050.510
Penjualan real estat	--	16.874.091	16.874.091
Pendapatan dari jasa ke penyewa	12.670.211	--	12.670.211
Jasa manajemen	--	--	--
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	41.412.486	31.636.162	73.048.648
Waktu pengakuan pendapatan			
Barang/jasa ditransfer pada suatu titik waktu	2.050.510	31.636.162	33.686.672
Jasa yang ditransfer sepanjang waktu	39.361.976	--	39.361.976
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	41.412.486	31.636.162	73.048.648
Pendapatan sewa			31.249.675
Jumlah pendapatan Pelanggan			104.298.323

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. BEBAN POKOK PENDAPATAN DAN BEBAN LANGSUNG

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Maret 2021</u>
Hotel	43.510.797	25.025.722
Real estat	2.336.470	11.394.054
Sewa ruang perkantoran	4.736.130	5.004.182
Sewa pusat ritel	2.621.967	2.622.938
Penjualan unit apartemen dengan hak strata	<u>2.314.920</u>	<u>--</u>
Jumlah	<u>55.520.284</u>	<u>44.046.896</u>

29. BEBAN USAHA

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Maret 2021</u>
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 11, 12, 13, dan 14)	65.676.992	50.045.952
Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan (Catatan 33)	28.057.421	23.674.216
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas Kantor	7.749.140	8.564.154
Pajak dan perizinan	7.462.557	7.467.397
Pemasaran dan komisi penjualan (Catatan 36)	1.478.769	5.589.839
Honorarium profesional	913.741	977.913
Asuransi	1.069.148	1.537.318
Biaya manajemen dan pelatihan (Catatan 36)	3.675.133	702.638
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	<u>5.081.410</u>	<u>6.616.780</u>
Jumlah	<u>138.039.529</u>	<u>116.490.648</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

30. PERPAJAKAN

Akun ini terdiri dari:

a. Beban pajak

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Maret 2021</u>
Beban pajak kini		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	-
Jumlah Beban Pajak Kini	<u>-</u>	<u>-</u>
Manfaat Pajak Tangguhan		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	1.992.745	(282.859)
Jumlah Manfaat Pajak Tangguhan	<u>1.992.745</u>	<u>(282.859)</u>
Jumlah Manfaat Pajak	<u>1.992.745</u>	<u>(282.859)</u>
 Beban pajak Final	 <u>31 Maret 2022</u>	 <u>31 Maret 2021</u>
Beban Pajak Final		
Perusahaan	(2.419.199)	(2.994.913)
Entitas Anak	(611.995)	(1.861.406)
Jumlah Beban Pajak Final	<u>(3.031.194)</u>	<u>(4.856.319)</u>

Hasil Pemeriksaan Pajak

Entitas Anak

Pada tahun 2021, Perusahaan dan entitas anak menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas	Jenis pajak	Masa pajak	Lebih atau kurang bayar	Jumlah menurut Grup	Jumlah menurut otoritas pajak	Jenis Surat pajak	Status
Perusahaan ("JSI")	PPH Badan	2019	Lebih bayar	Rp953.146	Rp894.804	Surat Ketetapan Pajak	JSI telah menyetujui ketetapan pajak
Perusahaan ("JSI")	PPH 21 PPH 23 PPH 26 PPH 4(2) PPN	2019	Kurang bayar/	-	Rp33.396 Rp4.599 Rp15.079 Rp1.913 Rp89.200	Surat Ketetapan Pajak	JSI telah menyetujui ketetapan pajak
Perusahaan ("JSI")	PPN	2019	Sanksi	-	Rp6.198	Surat Tagihan Pajak	JSI telah menyetujui tagihan pajak
WB	PPH Badan	2019	Lebih bayar	Rp19.359.923	Rp19.359.923	Surat Ketetapan Pajak	WB telah menyetujui ketetapan pajak
WB	PPH 26	2019	Kurang bayar	-	Rp2.677.369	Surat Ketetapan Pajak	WB keberatan atas surat ketetapan pajak
WB	PPN	2019	Sanksi	-	Rp79.254	Surat Tagihan Pajak	WB telah menyetujui tagihan
HCR	PPH Badan	2019	Lebih bayar	Rp256.536	Rp256.536	Surat Ketetapan Pajak	HCR telah menyetujui ketetapan pajak
HCR	PPH 21 PPH 23 PPN	2019	Kurang bayar/ <i>Underpayment</i>	-	Rp304 Rp9.208 Rp2.483	Surat Ketetapan Pajak/ Tax	HCR telah menyetujui ketetapan pajak
HCR	PPN	2019	Sanksi/ <i>Penalty</i>	-	Rp175	Surat Tagihan Pajak	HCR telah menyetujui tagihan pajak/
HCR	PPH Badan	2016	Kurang bayar/	-	Rp2.936	Surat Ketetapan Pajak	HCR telah menyetujui ketetapan pajak
HCR	PPH Badan	2016	Sanksi	-	Rp700	Surat Tagihan Pajak	HCR telah menyetujui tagihan pajak
HCR	PPH 4(2) PPH 21 PPH 23 PPN	2016	Kurang bayar/	-	Rp129 Rp3.387 Rp5.853 Rp1.970	Surat Ketetapan Pajak	HCR telah menyetujui ketetapan pajak
MRI	PPH Badan	2020	Lebih bayar	Rp412.463	Rp412.463	Surat Ketetapan Pajak	MRI telah menyetujui ketetapan pajak

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pada tahun 2018, entitas anak menerima Surat Ketetapan Pajak dan masih dalam proses peninjauan kembali sebagai berikut:

Entitas	Jenis pajak	Masa pajak	Lebih atau kurang bayar	Jumlah menurut Grup	Jumlah menurut otoritas pajak	Jenis Surat pajak	Status
MRP	PPN	Des 2016	Lebih bayar	Rp11.381.015	Rp11.380.805	Surat ketetapan pajak	MRP masih dalam proses peninjauan kembali
MRP	PPN	Sep 2016	Kurang bayar	-	Rp5.563.371	Surat ketetapan pajak	MRP masih dalam proses peninjauan kembali
MRP	PPN	Okt 2016	Kurang bayar	-	Rp17.162.798	Surat ketetapan pajak	Permohonan peninjauan kembali ditolak pada 10 Maret 2022
MRP	PPN	Nov 2016	Kurang bayar	-	Rp35.441	Surat ketetapan pajak	MRP masih dalam proses peninjauan kembali

Pada tahun 2021, sehubungan dengan peninjauan kembali di atas, MRP, entitas anak, telah menghapuskan estimasi tagihan pajak sejumlah Rp17.162.798 dan mengakui pencadangan kurang bayar sebesar Rp8.581.399.

b. Pajak Tangguhan

Rincian dari aset pajak tangguhan Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2022	31 Desember 2021
Aset Pajak Tangguhan		
<u>Entitas Anak</u>		
PT Hotel Cikini Realty	6.109.302	6.109.302
PT Wynncor Bali	50.020.858	49.165.500
PT Metropolitan Realty International	23.470.307	23.751.230
PT Hotel Investama Realty	<u>3.998.657</u>	<u>3.998.657</u>
Jumlah	<u>83.599.124</u>	<u>83.024.689</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan		
<u>Entitas Anak</u>		
PT Antilope Madju	<u>4.388.167</u>	<u>4.757.750</u>
Jumlah	<u>4.388.167</u>	<u>4.757.750</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. LABA BERSIH PER SAHAM DASAR

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Maret 2021</u>
Jumlah laba (rugi) bersih untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	(51.799.160)	(63.332.615)
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	2.318.736	2.318.736
Laba (Rugi) bersih per saham dasar (Rupiah penuh)	<u>(22)</u>	<u>(27)</u>

32. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 30 Juni 2021 yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 118, yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk tidak melakukan pembagian dividen tunai dari laba tahun 2020.

33. IMBALAN KERJA

Kelompok Usaha menyediakan imbalan kerja jangka pendek, pensiun dan kesejahteraan karyawan lainnya untuk seluruh karyawan tetap yang masih aktif dan yang sudah pensiun sebagai berikut:

Liabilitas imbalan kerja jangka pendek

Akun ini terdiri dari :

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Perusahaan		
Akrua gaji	661.299	441.787
Imbalan kerja jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun	187.601	231.230
Entitas Anak		
Akrua gaji	3.629.754	4.796.317
Imbalan kerja jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun	982.139	2.812.328
Jumlah	<u>5.460.793</u>	<u>8.281.662</u>

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

Akun ini terdiri dari :

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Perusahaan	18.373.498	11.534.005
Entitas Anak	40.263.399	44.232.040
Jumlah	<u>58.636.897</u>	<u>55.766.045</u>

Grup mencadangkan liabilitas atas kesejahteraan karyawan yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Manfaat Karyawan yang Tidak Didanai

Grup mencadangkan liabilitas diestimasi atas uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 yang disajikan sebagai "Liabilitas imbalan kerja" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Beban manfaat karyawan terkait dibebankan pada operasi tahun berjalan dan dicatat pada "Beban pokok pendapatan" (Catatan 28) dan "Beban usaha" (Catatan 29) sebagai bagian dari akun "Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Manajemen Grup berpendapat bahwa liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah memadai dan sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku.

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

- a. PT Jan Darmadi Investindo adalah entitas induk dan pemegang saham utama Kelompok Usaha.
- b. PT Rasuna Setiabudi Raya adalah Pihak berelasi yang pemegang saham utamanya sama dengan Kelompok Usaha
- c. Stiber Investments S.a.r.l. (Stiber) adalah pemegang saham Perusahaan dan juga entitas dengan pengaruh signifikan terhadap Kelompok Usaha.

Transaksi-transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Kelompok Usaha melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- a. Pada September 2010, Perusahaan membentuk Operasi Bersama dengan RSR untuk membangun unit apartemen baru (Catatan 37).
- b. SB, entitas anak, mengadakan perjanjian sewa tanah dengan JDI (Catatan 36).
- c. Salah satu Entitas Anak Perusahaan yang dimiliki secara tidak langsung, CI, mempunyai pinjaman jangka panjang dari Stiber (Catatan 20).

35. SEGMENT OPERASI

Kelompok Usaha melaporkan segmen-segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

1. Perhotelan – jasa penginapan dan restoran.
2. Real estat – menjual tanah dan/atau bangunan dan unit apartemen dengan hak strata.
3. Jasa penyewaan ruang perkantoran.
4. Jasa penyewaan ruang pusat ritel.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

31 Maret 2022							
	Hotel	Real Estat dan penjualan apartemen <i>strata-title</i>	Penyewaan ruang perkantoran	Penyewaan pusat ritel	Holding	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan dan pendapatan usaha	98.215.882	7.774.318	20.851.930	7.267.203	203.932	(83.205)	134.230.060
Laba bruto	54.705.085	2.975.480	15.692.129	4.645.235	203.932	487.915	78.709.776
Laba (rugi) usaha	(56.439.961)	(810.004)	7.359.514	(994.809)	(8.450.920)	581.647	(58.754.533)
Pendapatan bunga	913.241	1.440.869	359.757	169.989	951.478	(2.360.026)	1.475.308
Beban keuangan	(6.785.143)	(2.983.635)	(330.975)	(5.236.152)	(415.462)	2.360.026	(13.391.341)
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak	(70.797.769)	(3.561.071)	7.399.707	(6.121.914)	(7.460.525)	147.448	(80.394.124)
Pajak final	(13.950)	(205.211)	(2.085.313)	(726.720)	-	-	(3.031.194)
manfaat pajak	1.992.745	-	-	-	-	-	1.992.745
Aset segmen	2.570.484.479	1.802.321.274	346.666.303	314.616.469	1.722.648.687	(1.126.496.121)	5.630.241.091
Liabilitas Segmen	2.078.777.424	717.014.807	88.182.372	208.114.415	213.165.400	(307.411.541)	2.997.842.877
31 Maret 2021							
	Hotel	Real Estat dan penjualan apartemen <i>strata-title</i>	Penyewaan ruang perkantoran	Penyewaan pusat ritel	Holding	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan dan pendapatan usaha	43.504.347	16.958.755	31.705.901	12.213.984	-	(84.664)	104.298.323
Laba bruto	18.478.624	5.564.701	26.701.718	9.591.048	-	(84.664)	60.251.427
Laba (rugi) usaha	(64.149.094)	3.650.529	17.649.568	3.472.224	(6.828.590)	(84.664)	(46.290.027)
Pendapatan bunga	1.251.861	1.838.493	396.583	238.710	1.074.095	(2.531.596)	2.268.146
Beban keuangan	18.283.512	2.388.473	439.564	4.745.146	999.014	(2.380.538)	24.475.171
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak	(106.220.547)	(2.443.709)	17.576.222	(1.260.690)	(5.840.252)	58.374	(98.130.602)
Pajak final	-	(464.329)	(3.170.591)	(1.221.399)	-	-	(4.856.319)
manfaat pajak	(282.859)	-	-	-	-	-	(282.859)
31 Desember 2021							
	Hotel	Real Estat dan penjualan apartemen <i>strata-title</i>	Penyewaan ruang perkantoran dan apartemen	Penyewaan pusat ritel	Holding	Eliminasi	Konsolidasi
Aset segmen	2.655.295.395	2.378.165.921	346.744.839	318.021.777	1.717.825.685	(1.733.514.894)	5.682.538.723
Liabilitas Segmen	2.105.129.936	685.942.889	87.015.164	202.817.382	209.835.882	(316.834.560)	2.973.906.693

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

36. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING

A) PERJANJIAN PENGELOLAAN DAN PENGOPERASIAN HOTEL

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
Perusahaan - Mercure Resort Sanur	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Tradename and Trademark Licenses Agreement</i>	12 Maret 2013 dengan amandemen terakhir tanggal 2 Januari 2017	Penggunaan nama "Mercure Resort Sanur", Perusahaan diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak	31 Desember 2021 ²⁾
		<i>Hotel Management Consulting Agreement</i>	12 Maret 2013 dengan amandemen terakhir tanggal 7 Januari 2017	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. Perusahaan akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada.	31 Desember 2021 ²⁾
Perusahaan - Ibis Budget Jakarta Menteng	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Tradename and Trademark License Agreement</i>	16 November 2005 dengan amandemen terakhir tanggal 3 September 2012	Penggunaan nama Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng. Perusahaan setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak.	30 September 2021 ¹⁾
		<i>Hotel Management Consulting Agreement</i>	16 November 2005 dengan amandemen terakhir tanggal 3 Oktober 2012	AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manajer dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan HCR agar sesuai dengan standar Accor. HCR setuju untuk mengubah jasa insentif menjadi sebesar 5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel kurang dari atau sama dengan 50% dari total pendapatan atau 7,5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel lebih dari 50% dari total pendapatan, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HCR juga harus mengubah beban kontribusi pemasaran menjadi sebesar 2% dari jumlah pendapatan kamar per tahun	30 September 2021 ²⁾

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PT Antilope Madju	PT Hyatt Indonesia	<i>Hotel management agreement</i>	21 Mei 1992 dengan amandemen terakhir pada 16 Juni 2015.	PT Hyatt Indonesia ("Operator") berhak atas jasa manajemen sebesar 15% dari laba bruto Hyatt Regency Yogyakarta ("Hotel") untuk setiap tahun selama masa operasi sebelum tahun di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyeknya; dan sebesar 20% dari laba bruto Hotel untuk setiap tahun selama masa operasi setelah tahun fiskal di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyek aktualnya. Hotel juga berkewajiban membayar Operator beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 1% dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran Hyatt Group Chain Services Expenses tahunan yang bersifat tetap sebesar USD424 per kamar.	31 December 2027
PT Wynncor Bali	PT Hyatt Indonesia	<i>Hotel management agreement</i>	12 September 1988 untuk Hotel Grand Hyatt Bali dan 1 Januari 1991 untuk Hotel Hyatt Regency Bali, keduanya dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020	WB membayar jasa manajemen secara bulanan sebesar 15% dari laba usaha hotel. Hotel Grand Hyatt Bali ("GHB") dan Hotel Hyatt Regency Bali ("HRB") wajib membayar kepada PT Hyatt Indonesia jasa variabel bulanan sebesar 1% dari pendapatan kamar dan beban tetap tahunan untuk Hyatt Group Chain Services masing-masing sebesar USD424 per kamar pada tahun 2021 dan 2020. Perjanjian ini diperbaharui tanggal 15 Desember 1997, di mana hak dan kewajiban dari Hyatt, Hong Kong, dialihkan ke PT Hyatt Indonesia, perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Hyatt International Corporation, Amerika Serikat. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan- ketentuan pembatasan wilayah terbatas. Setelah penandatanganan perjanjian, Key Money akan dibayarkan PT Hyatt Indonesia masing-masing sebesar USD3,047,038 dan USD1,739,111 untuk GHB dan HRB (Catatan 21)	31 Desember 2061

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PT Wynncor Bali	PT Hyatt Indonesia	Perjanjian Pengelolaan Hotel untuk Hotel Andaz Bali	24 Desember 2013 dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020	WB akan membayar setiap bulan <i>base fee</i> sebesar 1,5% dari pendapatan kotor dan <i>incentive fee</i> sebesar 6,75% dari laba yang disesuaikan (<i>adjusted profit</i>) dimulai dari tahun pertama hotel beroperasi secara penuh dalam tahun tersebut sampai dengan tahun ketiga, <i>base fee</i> sebesar 1,75% dari pendapatan kotor dan <i>incentive fee</i> sebesar 7,75% dari laba yang disesuaikan (<i>adjusted profit</i>) untuk tahun ke-4 (empat) sampai dengan tahun ke-6 (enam) dan <i>base fee</i> sebesar 2% dari pendapatan kotor dan <i>incentive fee</i> sebesar 8,75% dari laba yang disesuaikan (<i>adjusted profit</i>) untuk tahun ke-7 (tujuh) sampai berakhirnya perjanjian ini. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan- ketentuan pembatasan wilayah terbatas. Setelah penandatanganan perjanjian, Key Money akan dibayarkan PT Hyatt Indonesia sebesar USD713,859 (Catatan 21)	31 Desember 2061
PT Metropolitan Realty International	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Tradename and Trademark License Agreement</i>	12 Maret 2003 dengan amandemen terakhir pada 2 Januari 2017	Penggunaan nama "Mercure Convention Center", MRI diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak.	31 Desember 2021 ²⁾
		<i>Hotel Management Consulting Agreement</i>	12 Maret 2003 dengan amandemen terakhir pada 2 Januari 2017	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. MRI akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada.	31 Desember 2021 ²⁾

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PT Hotel Cikini Realty	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Tradename and Trademark License Agreement</i>	18 Oktober 2006 dengan amandemen terakhir pada 3 Oktober 2016	HCR setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak.	30 September 2021 ¹⁾
		<i>Perjanjian Konsultasi Manajemen/ Management Consulting Agreement</i>	18 Oktober 2006 dengan amandemen terakhir pada 3 Oktober 2016	AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manajer dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan HCR agar sesuai dengan standar Accor. HCR setuju untuk mengubah jasa insentif menjadi sebesar 5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel kurang dari atau sama dengan 50% dari total pendapatan atau 7,5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel lebih dari 50% dari total pendapatan, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HCR juga harus mengubah beban kontribusi pemasaran menjadi sebesar 2% dari jumlah pendapatan kamar per tahun.	30 September 2021 ¹⁾
PT Hotel Kemang Realty	PT Tauzia International Management ("TIM")	<i>Perjanjian Manajemen Hotel</i>	8 November 2013 dengan amandemen terakhir pada tanggal 24 Februari 2017	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HKR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HKR juga harus membayar <i>reservation services</i> sebesar Rp3.500 per bulan ditambah 4% dari pendapatan kamar bersih, sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, <i>advertising</i> program sebesar Rp60 per kamar per bulan.	12 September 2027 dapat diperpanjang sampai dengan lima (5) tahun berikutnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak
	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	<i>Tradename and Trademark License Agreement</i>	8 November 2013	Penggunaan nama "Pop! Hotel Kemang, Jakarta" sebagai nama hotel. HKR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 3% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak.	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri salah satu pihak dengan pemberitahuan tertulis paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PT Hotel Yogya Realty	PT Tauzia International Management ("TIM")	<i>Hotel management agreement</i>	10 Desember 2014 dengan amandemen terakhir pada tanggal 24 Februari 2017/ <i>December 10, 2014 with latest amendment on February 24, 2017</i>	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HYR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HYR juga harus membayar <i>reservation services</i> sebesar Rp3.500 per bulan ditambah 4% dari pendapatan kamar bersih atas reservasi menggunakan website yang dikelola oleh operator (dikenal dengan nama TauziaRES) tanpa keanggotaan dan 2% dari pendapatan kamar bersih atas reservasi menggunakan TauziaRES dengan keanggotaan My Tauzia Priviledge ("MTP"), sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan.	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian.
	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	<i>Tradename and Trademark License Agreement</i>	10 Desember 2014 dengan amademen terakhir pada tanggal 17 Desember 2015	Penggunaan nama "Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta" sebagai nama hotel. HYR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 3% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak.	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PT Bangun Hotel Nusantara	PT Tauzia International Management ("TIM")	<i>Hotel management agreement</i>	10 Desember 2014 dengan amandemen terakhir pada tanggal 27 Februari 2017	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. BHN membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, BHN juga harus membayar <i>reservation services</i> sebesar Rp3.500 per bulan ditambah 4% dari pendapatan kamar bersih, <i>sales program</i> sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan dan <i>service fee</i> sebesar USD50,000 yang dibayar dalam 3 (tiga) kali cicilan sampai dengan pembukaan hotel.	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian.
	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	<i>Tradename and Trademark License Agreement</i>	11 Desember 2014 dengan amandemen terakhir pada 17 Desember 2015	Penggunaan nama "Pop! Hotel Semarang" sebagai nama hotel. BHN diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 1,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak.	31 Desember tahun ke-15 (lima belas) sejak tanggal hotel dibuka sepenuhnya (Full Opening Date) sesuai dengan perjanjian dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali di akhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

B) PERJANJIAN SEWA

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PT Wynncoor Bali	ITDC	Perjanjian penyewaan tanah	12 Maret 2003 dengan amandemen terakhir pada 2 Januari 2017	Penyewaan tanah di mana Grand Hyatt Bali berlokasi (Catatan 5)	2038
PT Bali Nusadewata Village	ITDC	Perjanjian penyewaan tanah	12 April 1989 dengan amandemen terakhir pada 24 April 2019	Penyewaan tanah di mana bangunan pusat ritel BNV berdiri (Catatan 5)	2039
PT Skyline Building	PT Jan Darmadi Investindo	Perjanjian penyewaan tanah	4 Agustus 2003 dengan amandemen terakhir pada 27 Agustus 2020	Penyewaan sebidang tanah untuk bangunan kantor dan ruang parkir	2023
PT Bangun Hotel Nusantara	Beberapa individu	Perjanjian penyewaan tanah	September dan Oktober 2011	1) Perjanjian sewa sebidang tanah di Kemang, Jakarta 2) Perjanjian sewa sebidang tanah di Yogyakarta	1) 15 tahun ³⁾ 2) 25 tahun ⁴⁾

- 1) Sejak September 2021 sampai dengan tanggal pelaporan masih dalam proses perpanjangan
2) Sejak Desember 2021 sampai dengan tanggal pelaporan masih dalam proses perpanjangan
3) BHN kemudian mengalihkan perjanjian sewa tanah ke PT Hotel Kemang Realty ("HKR")
4) BHN kemudian mengalihkan perjanjian sewa tanah ke PT Hotel Yogya Realty ("HYR")

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

C) PERJANJIAN LAIN-LAIN

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PH	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota ("DKI") Jakarta	Kesepakatan teknis	23 Desember 1996	Kewajiban yang masih harus dipenuhi PH berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah pejabat pemerintah.	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan
	PT Sinar Mas Griya ("SMG")	Perjanjian pengembangan real estat	13 Oktober 1989	Pengembangan proyek real estat Perumahan Taman Permata Buana milik PH.	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan
PT Antilope Madju ("AM")	PT Bank Central Asia Tbk.	Kredit kepemilikan rumah	03 Oktober 2011	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Hyarta Residence (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah.	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI"),	- PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Central Asia Tbk; - PT Bank OCBC NISP Tbk; - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Kredit kepemilikan rumah	- 06 Juni 2018 - 08 Agustus 2018 dengan amandemen terakhir pada 13 September 2018 - 28 Maret 2018 - 05 Desember 2018	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Hyarta Ecovillage (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah.	- Untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan (BNI, BCA, OCBC); - 05 Desember 2024 (Bank Mandiri)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Entitas	Pihak terkait	Perjanjian	Tanggal Perjanjian	Ringkasan perjanjian	Jangka waktu
PT Copylas Indonesia ("CI")	- PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Maybank Indonesia ; - PT Bank CIMB Niaga Tbk ; - PT Bank Central Asia Tbk ; - PT Bank OCBC NISP Tbk	Kredit kepemilikan rumah	- 04 Oktober 2016 - 16 Agustus 2007 - 25 November 2005 dengan amandemen terakhir pada 04 Oktober 2016 - 06 Juli 2007 - 23 Juni 2006	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Puri Botanical (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah.	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan.
PT Hotel Cikini Realty ("HCR")	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota ("DKI") Jakarta	Perjanjian kerja sama dalam bentuk Bangun, Guna, dan Serah	17 Juli 2016	Untuk membangun, mengembangkan dan mengelola area kolam renang Cikini menjadi hotel, kolam renang dan fasilitas lainnya, yang sepenuhnya dibiayai oleh HCR. Hotel tersebut akan dioperasikan oleh HCR selama 25 tahun sejak beroperasi komersial sebelum diserahkan ke Pemprov DKI, dan dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak.	25 tahun sejak beroperasi komersial. Hotel memulai kegiatan operasional pada bulan Agustus 2008

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. OPERASI BERSAMA

- a. Pada tanggal 30 Juni 2010, Perusahaan dan PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), pihak berelasi menandatangani perjanjian untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama produk Setiabudi SkyGarden No. 254 tanggal 30 Juni 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan melakukan kerja sama dengan PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), pihak berelasi, untuk membangun dan menjual unit apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela Selatan, Kuningan, Jakarta Selatan, dengan nama "JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna" dan dengan nama produk apartemen Setiabudi SkyGarden. Perjanjian ini terakhir kali diubah pada bulan April 2017. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

- Perjanjian ini akan berlaku sampai 30 Juni 2024.
- RSR akan melaksanakan kerja sama dan menyerahkan tanah kepada Perusahaan untuk dikelola untuk proyek tersebut seluas 15.245 m2 dengan persyaratan sebagai berikut:
 - Perusahaan harus membeli sebagian dari tanah tersebut yakni seluas 2.430 m2 sebesar Rp30.132.000 untuk kemudian dikembangkan sebagai bagian dari suatu operasi bersama.
 - Perusahaan harus menyediakan dana pra-pembangunan proyek sebesar Rp79.323.000
 - Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional, masing-masing 40,8% untuk Perusahaan dan 59,2% untuk RSR
 - Perusahaan berhak menerima jasa manajemen sebesar 2% dari hasil penjualan unit apartemen yang terjual atas jasa pengelolaan, perencanaan, pengawasan, pembangunan dan pemasaran unit apartemen.

Pengaturan antara Perusahaan dan RSR dicatat sebagai bentuk operasi bersama dan dicatat pada laporan keuangan konsolidasian menggunakan prosedur seperti yang telah dijelaskan pada Catatan 2.

- b. JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna ("JO SSG") menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Apartemen dengan PT Bank OCBC NISP Tbk pada tanggal 25 Januari 2012, yang telah diubah melalui addendum I tanggal 9 September 2014 dan dengan PT Bank Permata Tbk pada tanggal 22 Mei 2012 ("Bank"), di mana Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli Apartemen Setiabudi SkyGarden dengan jumlah tertentu sesuai dengan persetujuan Bank. Sesuai dengan syarat perjanjian, JO SSG diharuskan untuk menempatkan 10-20%, tergantung pada tahapan yang telah dicapai dari fasilitas kredit yang diberikan kepada pembeli dalam bentuk deposito di Bank sebagai jaminan (Catatan 5). Jika pembeli menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Bank sebelum penandatanganan akta jual beli antara JO SSG dan pembeli dan penyerahan sertifikat atau surat-surat tanda kepemilikan apartemen tersebut kepada Bank, JO SSG akan bertindak sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa pinjaman pokok, bunga dan biaya lainnya yang terkait kepada Bank.
- c. Pada tanggal 1 Maret 2016, CI, PT Tokyu Land Indonesia ("TLID") dan PT Sumitomo Indonesia ("SSRI"), telah menandatangani sebuah Perjanjian Dasar sehubungan dengan proyek "Puri Botanical" berlokasi di Jalan Raya Joglo, Jakarta Barat, dengan tujuan untuk menegaskan hal-hal dasar sehubungan dengan proyek pembangunan residensial selama jangka waktu sejak tanggal Perjanjian Dasar ini ditandatangani sampai dengan rencana penandatanganan Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO). Ketiga pihak, CI, TLID, dan SSRI (melalui entitas anak Sumitomo Corporation baru yang akan didirikan di Indonesia, bersepakat untuk membangun bangunan-bangunan di atas lokasi tanah milik CI, membagi bangunan-bangunan tersebut, menjual secara strata title atas unit-unit tersebut dan membagikan pendapatan kas yang diperoleh dari proyek. Pada tanggal 3 Maret 2016, TLID dan SSRI, masing-masing, menyerahkan deposit kepada CI sebesar Rp62.500.000 dan Rp37.500.000, sebagai imbalan pemberian hak untuk memperoleh penyertaan kepentingan dalam KSO.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development (TPB) (entitas anak TLID) dan PT Summit Residential Indonesia (SRI) (entitas perusahaan SSRI), telah menandatangani sebuah Perjanjian KSO dan deposit telah dikembalikan kepada TLID dan SSRI pada tanggal 4 April 2018. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

- CI, TPB dan SRI memberikan kontribusi dalam bentuk tanah dengan nilai yang mencerminkan proporsi masing-masing yaitu, untuk CI Rp70.176.093 (20%), Rp175.440.232 (50%) untuk TPB dan Rp105.264.139 (30%) untuk SRI.
- Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional sesuai kontribusi masing-masing pihak. Pengaturan diatas dicatat sebagai operasi bersama yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dijelaskan di Catatan 2.
- TPB sebagai manager utama dari proyek berhak menerima imbalan manager utama yang dibayarkan oleh SRI dan CI sebesar masing-masing 3% dan 2% dari penghasilan penjualan sebelum pajak proyek. Setelah penandatanganan Perjanjian KSO, CI akan membayar TPB imbalan manager utama sebesar 25% dari imbalan manager utama aktual.

38. LIABILITAS KONTINJENSI

Rincian sengketa yang sedang dihadapi oleh Kelompok Usaha, adalah sebagai berikut:

<i>Pihak</i>	<i>Objek perkara</i>	<i>Putusan terakhir</i>	<i>Status terakhir perkara</i>
No. Perkara No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt Tanggal Register 26 September 2018 Penggugat :H. Nusi, Alimah, Asmaja, dan Asmuni Tergugat PT Copylas Indonesia (CI) dan Hubertina Inasari Gozali	Sengketa kepemilikan tanah berlokasi di Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat dengan luas 3.000 m ²	CI kalah di tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 610/PDT/2020/PT DKI tanggal 8 Desember 2020	Masih dalam proses kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia
No. Perkara No. 1030/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt Tanggal Register 20 Desember 2019 Penggugat: Ny, Hari Astuti dan Drs. Parwo Sriwidodo Tergugat PT Copylas Indonesia (CI) dan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat	Sengketa kepemilikan tanah berlokasi di Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat/ 7.900 m ²	CI menang di tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 456/PDT/2021/PT.DKI tanggal 10 September 2021	Pihak penggugat sedang dalam proses mengajukan kasasi

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. ASET DAN LIABILITAS MONETER YANG SIGNIFIKAN DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 Kelompok Usaha mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	31 Maret 2022		31 Desember 2021	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
Aset				
Kas dan setara kas	US\$ 15.747.138	226.144.654	US\$ 18.242.562	260.303.122
	EUR 2.549	40.232	EUR 1.998	32.217
Kas yang dibatasi penggunaannya	US\$ 549.464	7.890.848	US\$ 549.317	7.838.201
Piutang usaha	US\$ 94.589	1.358.387	US\$ 117.094	1.670.816
			EUR 140	2.258
Jumlah aset dalam USD		235.393.889		269.812.139
Jumlah aset dalam EUR		40.232		34.475
Liabilitas				
Utang Usaha	US\$ -	-	US\$ 171.605	2.448.634
Utang lain-lain	US\$ 1.405.750	20.187.969	US\$ 557.512	7.955.139
Liabilitas yang masih harus dibayar	US\$ 104.158	1.495.809	US\$ 96.394	1.375.452
Jaminan dan uang muka diterima	US\$ 123.877	1.779.000	US\$ 123.877	1.767.603
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	US\$ 119.034.373	1.709.452.636	US\$ 118.822.419	1.695.477.097
Jumlah liabilitas		1.732.915.414		1.709.023.925
Jumlah Liabilitas bersih		<u>(1.497.481.293)</u>		<u>(1.439.177.311)</u>

40. INSTRUMEN KEUANGAN

Instrumen keuangan yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar, atau disajikan dalam jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk setiap kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

1. Kas dan setara kas, kas yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain.

Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

2. Utang usaha, utang lain-lain, liabilitas yang masih harus dibayar dan pinjaman jangka pendek.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

3. Pinjaman kreditur dalam negeri dan luar negeri termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun

Liabilitas keuangan dengan suku bunga variabel disesuaikan dengan pergerakan suku bunga pasar, sedangkan untuk liabilitas keuangan dengan suku bunga tetap diestimasi dengan mendiskontokan arus kas masa depan menggunakan tingkat suku bunga saat ini bagi pinjaman yang mempersyaratkan risiko kredit dan sisa masa jatuh tempo yang serupa nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar. Nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar.

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Kelompok Usaha tidak memiliki instrumen keuangan yang disajikan pada nilai wajar secara berulang sehingga tidak mengungkapkan hierarki nilai wajar.

41. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

a. Manajemen Risiko Modal

Kelompok Usaha mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari pinjaman (Catatan 20) yang saling hapus dengan kas dan setara kas (Catatan 4), kas yang dibatasi penggunaannya (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali.

Dewan Direksi Perusahaan secara berkala melakukan review struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari review ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari Kelompok Usaha dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Kelompok Usaha yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga dan risiko nilai tukar mata uang asing), risiko kredit, dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Kelompok Usaha adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan tata cara Kelompok Usaha. Kelompok Usaha secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Liabilitas keuangan utama Kelompok Usaha adalah berupa utang dan pinjaman. Tujuan utama dari utang dan pinjaman ini adalah untuk membiayai perolehan, renovasi dan pengembangan portofolio aset Kelompok Usaha. Kelompok Usaha tidak melakukan transaksi derivatif. Kelompok Usaha memiliki kas dan deposito jangka pendek, piutang usaha dan lain-lain, utang usaha dan lain-lain dan beban akrual yang timbul dari kegiatan usahanya.

i. Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Kelompok Usaha dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko nilai tukar mata uang asing dan risiko tingkat suku bunga seperti yang dijelaskan dibawah ini.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ii. Manajemen risiko mata uang asing

Risiko mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Pengaruh dari risiko perubahan nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari aktivitas usaha Kelompok Usaha (ketika pendapatan dan beban terjadi dalam mata uang yang berbeda dari mata uang fungsional Kelompok Usaha) dan pinjaman dalam mata uang Dolar Amerika Serikat.

Pengaruh fluktuasi nilai tukar atas Kelompok Usaha berasal dari nilai tukar antara Dolar Amerika Serikat dan Rupiah. Bagian signifikan dari risiko nilai tukar mata uang asing berasal dari pinjaman dalam Dolar Amerika Serikat yang diperoleh dari kreditur dalam negeri dan luar negeri.

Sebagian kegiatan usaha Kelompok Usaha telah memiliki nilai lindung secara alamiah (*natural hedge*) melalui pendapatan dalam Dolar Amerika Serikat, khususnya di bisnis hotel dan penyewaan properti komersial. Selain itu, Kelompok Usaha juga memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Kelompok Usaha pada waktu yang tepat. Manajemen tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

Sebagian besar transaksi Kelompok Usaha berdenominasi dalam mata uang Rupiah.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas Grup terhadap peningkatan dan penurunan Rupiah terhadap Dolar AS sebesar 1% masing-masing pada tahun 2021 dan 2020. Basis 1% adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing masing-masing pada tahun 2021 dan 2020.

Jika mata uang Dollar AS meningkat atau menurun sebesar 1% maka efek terhadap laba sebelum pajak adalah sebagai berikut:

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2022	Persentase Kenaikan (penurunan)	Efek terhadap laba sebelum pajak
Dolar Amerika Serikat	1% (1%)	(14.975.215). 14.975.215
2021	Persentase Kenaikan (penurunan)	Efek terhadap laba sebelum pajak
Dolar Amerika Serikat	1% (1%)	(14.391.773). 14.391.773

Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo kas dan setara kas, piutang dan utang Kelompok Usaha dalam mata uang Dolar Amerika Serikat pada akhir periode pelaporan.

Aset dan liabilitas moneter yang signifikan dari Kelompok Usaha dalam mata Dolar Amerika Serikat pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 disajikan pada Catatan 38.

iii. Manajemen risiko tingkat bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar terutama berhubungan dengan pinjaman jangka pendek dan panjang dari Kelompok Usaha yang dikenakan suku bunga mengambang. Kelompok Usaha memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Kelompok Usaha secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan swap suku bunga pada saat ini.

Eksposur Kelompok Usaha terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

Analisis sensitivitas suku bunga

Pada tanggal 31 Maret 2022, jika tingkat suku bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 50 basis poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih tinggi/rendah sebesar Rp6.859.361, terutama sebagai akibat kenaikan/penurunan biaya bunga atas pinjaman dengan suku bunga mengambang.

iv. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian keuangan yang timbul jika pelanggan Kelompok Usaha gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada Kelompok Usaha. Risiko kredit terutama berasal dari piutang usaha yang diberikan kepada pelanggan dari penjualan dan pendapatan usaha hotel, real estat, unit apartemen dengan hak strata dan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel.

Risiko kredit pelanggan dikelola oleh masing-masing unit usaha sesuai dengan kebijakan, prosedur dan pengendalian dari Kelompok Usaha yang berhubungan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Manajemen risiko kredit antara lain dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pemilihan pelanggan baru di semua segmen usaha atau bersifat selektif, meminta pelanggan untuk membayar uang jaminan di muka seperti di segmen penyewaan ruangan kantor dan pusat ritel, meminta jaminan pembayaran dari para agen

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2022 (Tidak Diaudit) dan periode
tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

perjalanan dan juga untuk pemesanan kamar dalam jumlah besar untuk segmen hotel, sedangkan di segmen real estat, akta jual beli dengan pembeli hanya ditandatangani setelah pembayaran penuh diterima. Kelompok Usaha melakukan monitor secara teratur atas saldo piutang pelanggan.

Maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Kelompok Usaha kurang lebih sebesar nilai tercatat neto sebagaimana ditunjukkan dalam Catatan 6. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas serta deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, risiko kredit yang dihadapi timbul karena wanprestasi dari *counterparty*. Kelompok Usaha memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen yang memiliki risiko kredit tinggi dan hanya menempatkan investasinya pada bank-bank dengan peringkat kredit yang tinggi. Nilai maksimal eksposur adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana ditunjukkan pada Catatan 4,5 dan 6.

v. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Kelompok Usaha tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.