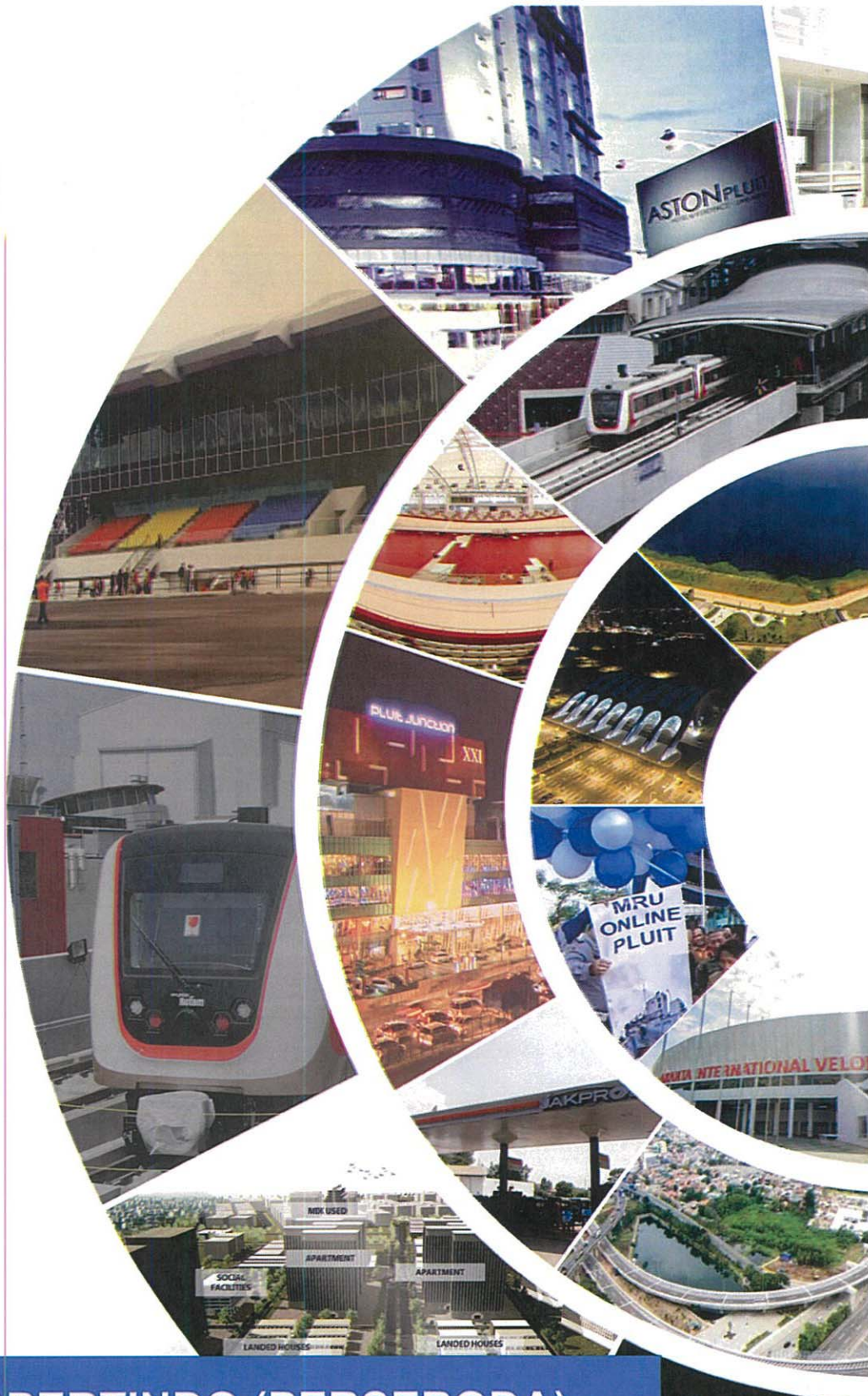




PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA) DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

Laporan Keuangan Konsolidasian / *Consolidated Financial Statements*
untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 /
For the Years Ended December 31, 2018 and 2017

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2018 and 2017</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Tambahan:		<i>Additional Information:</i>
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	Lampiran I/ Attachment I	<i>Statements of Financial Position Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	Lampiran II/ Attachment II	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	Lampiran III/ Attachment III	<i>Statements of Changes in Equity Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	Lampiran IV/ Attachment IV	<i>Statements of Cash Flows Parent Entity</i>
Informasi Investasi pada Entitas Anak dan Asosiasi	Lampiran V/ Attachment V	<i>Investment Information Subsidiaries and Associate</i>

SURAT PERNYATAAN DIREKSI/DIRECTORS'S STATEMENT
NO. 005 /KU0000/121/X/2019

**TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2018 DAN 2017**

**REGARDING
THE RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2018 AND 2017**

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA) DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

We, the undersigned:

Nama Dwi Wahyu Daryoto
Alamat Kantor Gedung Thamrin City, Lantai 1 Lobby Timur
JI Thamrin Boulevard Jakarta 10340
Alamat Rumah Komp. P&K No. 25, RT. 001/RW. 004, Lebak Bulus,
Cilandak, Jakarta Selatan
Nomor Telepon 021-2962 5700
Jabatan Direktur Utama/President Director

Name:
Office Address:
Home Address:
Phone Number:
Position:

Nama Yuliantina Wangsawiguna
Alamat Kantor Gedung Thamrin City, Lantai 1 Lobby Timur
JI Thamrin Boulevard Jakarta 10340
Alamat Rumah Apt. Signature Tower The Windsor Unit 2205
Kembangan Selatan – Jakarta Barat
Nomor Telepon 021-2962 5700
Jabatan Direktur Keuangan/Finance Director

Name:
Office Address:
Home Address:
Phone Number:
Position:

Menyatakan bahwa :

Declare that:

- | | |
|---|--|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statement of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and Subsidiaries; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. All information in the consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and Subsidiaries have been complete and truthful manner; |
| 4. Laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | 4. The consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and Subsidiaries do not contain any incorrect information or material facts, and do not omit material information or facts; |
| 5. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Jakarta Propertindo (Perseroda). | 5. We are responsible for PT Jakarta Propertindo (Perseroda)'s internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is confirmed to the best of our knowledge and belief.

Atas nama dan mewakili Dewan Direksi / On behalf of and representing the Board of Directors
Jakarta, 1 Oktober / October 2019



DWI WAHYU DARYOTO
Direktur Utama/ President Director

YULIANTINA WANGSAWIGUNA
Direktur Keuangan/ Finance Director

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

Gedung Thamrin City, Lantai 1 Lobby Timur, Jalan Thamrin Boulevard, Jakarta 10230 Indonesia
Telp.+6221 2962 5700 Facs. +6221 2962 5708
IG : jakprogroup
www.jakarta-propertindo.com

**RSM**

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

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

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

www.rsm.id

Nomor/Number : 00905/2.1030/AU.1/03/0181-4/1/X/2019

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

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

PT Jakarta Propertindo (Perseroda)

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Tanggung Jawab Auditor

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2018, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for the Consolidated Financial Statements

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

Auditor's Responsibility

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2018 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk

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

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and its subsidiaries as of December 31, 2018, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Other Matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and its subsidiaries as of December 31, 2018, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2018 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial

menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Benny Andria

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

Jakarta, 1 Oktober 2019/ October 1, 2019

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL
POSITION**
As of December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2018 Rp	2017 Rp	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	4	2,732,767,512,560	3,585,437,286,862	Cash and Cash Equivalents
Investasi Jangka Pendek	5	--	500,000,000	Short-Term Investment
Piutang Usaha	2, 6	100,053,355,089	92,862,507,157	Account Receivables
Aset Keuangan Lancar Lainnya	7	56,270,446,705	173,258,534,234	Other Current Financial Assets
Pendapatan yang Masih Harus Diterima	8	5,236,668,292	13,705,602,428	Accrued Revenue
Persediaan	9	182,303,246,389	182,382,001,478	Inventories
Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka	10	308,169,016,695	853,768,032,257	Advances and Prepayments
Uang Muka Pembelian Saham	12	--	30,875,000,000	Advances for Share Purchase
Pajak Dibayar Dimuka	11	624,758,808,910	411,261,320,387	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar		4,009,559,054,640	5,344,050,284,803	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-Current Asset
Aset Pajak Tangguhan	36.c	6,234,785,383	2,560,465,107	Deferred Tax Assets
Uang Muka Investasi	13	--	627,502,777,050	Advances for Investment
Investasi Jangka Panjang Lainnya	14	228,074,503,094	177,845,445,611	Other Long-Term Investment
Investasi pada Entitas Asosiasi	15	224,023,709,955	178,579,466,517	Investment in Associates
Investasi pada Ventura Bersama	16	40,020,836,677	45,663,037,977	Investment in Joint Ventures
Aset Real Estat	17	1,239,757,144,322	1,166,540,659,293	Real Estate Assets
Properti Investasi	18	5,805,348,046,547	5,315,150,258,344	Investment Properties
Aset Tetap	19	5,428,848,489,840	2,982,276,753,070	Property and Equipments
Aset Lain-Lain	20	715,851,683,134	229,256,895,897	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		13,688,159,198,952	10,725,375,758,866	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		17,697,718,253,592	16,069,426,043,669	TOTAL ASSETS

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL
POSITION (Continued)
As of December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

	Catatan/ Notes	2018 Rp	2017 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Pinjaman Bank Jangka Pendek	21	--	75,000,000,000	Short-Term Bank Loans
Utang Usaha	22	104,204,646,676	150,440,725,824	Account Payables
Utang Pajak	23	51,488,403,800	153,226,761,222	Taxes Payable
Beban Akruai	24	36,952,500,530	79,656,176,197	Accrued Expenses
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya	25	202,124,284,988	162,837,143,061	Other Current Financial Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang yang Akan Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-Term Debt - Current Portion
Pinjaman Bank	21	--	23,877,169,747	Bank Loan
Utang Sewa Pembiayaan		106,031,501	111,392,389	Finance Lease Liabilities
Pendapatan Diterima Dimuka	26	124,224,638,739	84,287,768,468	Unearned Revenue
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		519,100,506,234	729,437,136,908	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo Satu Tahun				Long-term Debt - Net of Current Maturities
Utang Sewa Pembiayaan		9,441,870	107,131,042	Finance Lease Liabilities
Pendapatan Diterima Dimuka	26	202,263,274,558	194,219,623,830	Unearned Revenue
Jaminan Sewa Diterima Dimuka		5,066,465,013	3,331,084,232	Unearned Deposits Revenue
Liabilitas Pajak Tangguhan	36.c	1,894,055,258	1,535,013,874	Deferred Tax Liabilities
Liabilitas Imbalan Pascakerja	27	34,240,065,730	30,798,945,317	Post - Employment Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		243,473,302,429	229,991,798,294	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas		762,573,808,663	959,428,935,203	Total Liabilities
Ekuitas				Equity
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owner of The Company
Modal Saham, Nilai Nominal - Rp1.000 per Saham				Share Capital - Rp1,000 par value
Modal Dasar - 30.000.000.000 dan 10.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017				Authorized Capital 30,000,000,000 and 10,000,000,000 shares As of December 31, 2018 and 2017
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh masing-masing sebesar 9.408.730.231 dan 5.946.730.231 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	29.a	9,408,730,231,000	5,946,730,231,000	Subscribed and Paid up amounted to 9,408,730,231 and 5,946,730,231 shares as of December 31, 2018, and 2017, respectively
Pengembalian Modal Saham Dalam Penyelesaian	29.b	(650,000,000,000)	--	Return on share capital in process
Uang Muka Setoran Modal	29.c	2,232,000,000,000	3,462,000,000,000	Advances for Share Capital
Tambahan Modal Disetor	29.e	328,500,000	328,500,000	Additional Paid-in Capital
Saldo Laba				Retained Earnings :
Ditentukan Penggunaannya		914,954,804,633	534,333,384,287	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		4,448,153,005,724	4,604,039,363,379	Unappropriated
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		16,354,166,541,357	14,547,431,478,666	Total Equity Attributable to Owner of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	28	580,977,903,572	562,565,629,800	Non-Controlling Interest
Jumlah Ekuitas		16,935,144,444,929	15,109,997,108,466	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		17,697,718,253,592	16,069,426,043,669	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2018 Rp	2017 Rp	
PENDAPATAN	30	374,569,282,807	900,697,005,528	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	31	(273,071,374,051)	(219,202,507,719)	COST OF REVENUE
LABA KOTOR		101,497,908,756	681,494,497,809	GROSS PROFIT
Beban Penjualan	32	(1,762,280,341)	(2,736,199,908)	Selling Expenses
Beban Administrasi dan Umum	32	(266,832,304,039)	(236,151,122,202)	General and Administrative Expenses
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi - Bersih	18	324,706,547,950	--	Increase In Fair Value of Investment Properties - Net
Beban Keuangan	34	(2,088,698,761)	(10,155,928,147)	Finance Charges
Beban Pajak Penghasilan Final	35	(37,400,292,348)	(32,866,282,555)	Final Income Tax Expense
Beban Penurunan Nilai Investasi Jangka Panjang Lainnya	14	(47,442,800,000)	--	Impairment charges of Other Long-Term Investments
Bagian Rugi Ventura Bersama	16	(5,642,201,300)	(2,288,371,718)	Share of Loss of Joint Ventures
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas Asosiasi	15	45,315,508,225	(20,255,412,778)	Share of Profit (Loss) of Associates
Penghasilan (Beban) Lain-lain-Bersih	33	139,631,964,326	(23,233,284,959)	Other Income (Expenses) - Net
LABA SEBELUM PAJAK		249,983,352,468	353,807,895,542	PROFIT BEFORE TAX
MANFAAT (BEBAN) PAJAK				TAX EXPENSE (BENEFIT)
Kini	36.a	(6,076,304,921)	(117,152,591,153)	Current
Tangguhan	36.c	273,451,668	(3,432,505,207)	Deferred
Jumlah Beban Pajak		(5,802,853,253)	(120,585,096,360)	Total Tax Expenses
LABA TAHUN BERJALAN		244,180,499,215	233,222,799,182	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will be not reclassified subsequently to profit or loss
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti	28	(1,104,622,322)	(5,115,776,384)	Remeasurement of Defined Benefit Obligation
Pajak Penghasilan Terkait	36.c	187,930,764	282,041,585	Related Income Tax
Bagian Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Asosiasi	15	128,735,213	133,723,532	Share of Other Comprehensive Income of Associates
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will reclassified subsequently to profit or loss
Kenaikan Nilai Wajar Investasi Jangka Panjang Lainnya	14	92,375,657,483	--	Increase In Fair Value of Other Long Term Investments
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		335,768,200,353	228,522,787,915	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba Bersih Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Profit for the Year Attributable to
Pemilik Entitas Induk		228,574,343,099	230,153,752,080	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		15,606,156,116	3,069,047,102	Non-Controlling Interests
Jumlah		244,180,499,215	233,222,799,182	Total
Laba Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Comprehensive Income for the Year Attributable to
Pemilik Entitas Induk		320,605,926,581	225,611,562,534	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		15,162,273,772	2,911,225,381	Non-Controlling Interests
Jumlah		335,768,200,353	228,522,787,915	Total

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to the Parent of the Company									
Catatan/ Notes	Modal Saham/ Share Capital Rp	Pengembalian Modal Dalam Penyelesaian/ Return on Share capital in process Rp	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital Rp	Uang Muka Setoran Modal/ Advances for Share Capital Rp	Saldo Laba/Retained Earnings		Jumlah/ Total Rp	Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interests Rp	Jumlah/ Total Rp
					Telah Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated Rp	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated Rp			
Saldo pada tanggal 1 Januari 2017	3,746,730,231,000	--	--	1,000,000,000,000	460,574,702,642	4,501,043,676,072	9,708,348,609,714	545,479,811,465	10,253,828,421,179
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas									
Pada Entitas Anak	--	--	--	--	--	315,260,848	315,260,848	(6,325,407,046)	(6,010,146,198)
Uang Muka Setoran Modal	29.c	--	--	4,662,000,000,000	--	--	4,662,000,000,000	--	4,662,000,000,000
Selisih Antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	29.e	--	328,500,000	--	--	--	328,500,000	--	328,500,000
Uang Muka Setoran Modal - Bagian Non Pengendali	--	--	--	--	--	--	--	20,500,000,000	20,500,000,000
Setoran Modal	2,200,000,000,000	--	--	(2,200,000,000,000)	--	--	--	--	--
Pembagian Laba:									
Dividen	29.d	--	--	--	--	(49,172,454,430)	(49,172,454,430)	--	(49,172,454,430)
Cadangan Khusus	--	--	--	--	73,758,681,645	(73,758,681,645)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan	--	--	--	--	--	230,153,752,080	230,153,752,080	3,069,047,102	233,222,799,182
Rugi Komprehensif Lain Tahun Berjalan	--	--	--	--	--	(4,542,189,546)	(4,542,189,546)	(157,821,721)	(4,700,011,267)
Saldo per 31 Desember 2017	5,946,730,231,000	--	328,500,000	3,462,000,000,000	534,333,384,287	4,604,039,363,379	14,547,431,478,666	562,565,629,800	15,109,997,108,466
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas									
Pada Entitas Anak	--	--	--	--	--	(715,508,803)	(715,508,803)	--	(715,508,803)
Tambahan Setoran Modal - Bagian Non Pengendali	--	--	--	--	--	--	--	3,250,000,000	3,250,000,000
Uang Muka Setoran Modal	29.c	--	--	2,232,000,000,000	--	--	2,232,000,000,000	--	2,232,000,000,000
Selisih Antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	29.e	--	--	--	--	--	--	--	--
Uang Muka Setoran Modal - Bagian Non Pengendali	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Setoran Modal	3,462,000,000,000	--	--	(3,462,000,000,000)	--	--	--	--	--
Pengembalian Modal Saham Dalam Penyelesaian	29.b	--	(650,000,000,000)	--	--	--	(650,000,000,000)	--	(650,000,000,000)
Pembagian Laba:									
Dividen	29.d	--	--	--	--	(95,155,355,087)	(95,155,355,087)	--	(95,155,355,087)
Cadangan Khusus	--	--	--	--	380,621,420,346	(380,621,420,346)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan	--	--	--	--	--	228,574,343,099	228,574,343,099	15,606,156,116	244,180,499,215
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain Tahun Berjalan	--	--	--	--	--	92,031,583,482	92,031,583,482	(443,882,344)	91,587,701,138
Saldo per 31 Desember 2018	9,408,730,231,000	(650,000,000,000)	328,500,000	2,232,000,000,000	914,954,804,633	4,448,153,005,724	16,354,166,541,357	580,977,903,572	16,935,144,444,929

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**
For the Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Catatan / Note	2018 Rp	2017 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan		491,999,168,842	661,248,778,853	Cash Receipts from Customers
Pembayaran Kas kepada Karyawan dan Pemasok		(551,118,391,350)	(789,677,141,689)	Cash Payment to Employees and Suppliers
Pembayaran Beban Keuangan		(2,088,698,761)	(10,155,928,147)	Payment for Finance Charges
Pembayaran Pajak Penghasilan		(214,799,708,237)	(878,939,307)	Payment for Income Taxes
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(276,007,629,506)	(139,463,230,290)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan Bunga		157,450,873,924	155,494,294,575	Interest Receipts
Penjualan Aset Tetap		1,832,715,476	206,750,000	Proceeds from Sale of Fixed Asset
Perolehan Aset Tetap		(2,665,839,001,953)	(2,764,474,689,271)	Acquisition of Fixed Asset
Perolehan Properti Investasi		(166,154,244,122)	(215,770,125,987)	Acquisition of Investment Properties
Penerimaan Dividen Kas dari Entitas Asosiasi		2,337,500,000	--	Cash Dividend Receipt from Association
Penempatan Investasi pada Ventura Bersama		--	(33,232,117,960)	Placement in Joint Venture
Pengembalian Uang Muka Investasi		600,952,185,880	--	Receipt of Advances for Investments
Penempatan Investasi pada Entitas Asosiasi		--	(2,029,000,000)	Placement in Investment in Associates
Penempatan Investasi Jangka Panjang Lainnya		(5,296,200,000)	--	Placement in Other Long-term Investments
Pencairan Deposito yang Dibatasi Penggunaannya		110,000,000,000	--	Withdrawal Restricted Deposits
Penerimaan (Penempatan) Uang Jaminan		86,550,833	(141,804,600)	Receipt (Placement) of Guarantee Deposit
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(1,964,629,619,962)	(2,859,946,693,243)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran Pinjaman Bank		(98,877,169,747)	(37,499,103,650)	Payment for Bank Loan
Penerimaan Pinjaman Bank		--	20,120,199,930	Proceeds from Loan Interest
Pembayaran Utang Sewa Pembiayaan		--	(36,139,756)	Payment for Finance Lease Liabilities
Pembayaran Dividen		(95,155,355,087)	(49,172,454,430)	Dividend Payment
Pengembalian Modal Disetor		(650,000,000,000)	--	Return on Paid-up capital
Penerimaan Penambahan Uang Muka Setoran Modal		2,232,000,000,000	4,662,000,000,000	Receipt from Additional Paid-in Capital
Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		1,387,967,475,166	4,595,412,502,094	Net Cash Provided by Financing Activities
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(852,669,774,302)	1,596,002,578,561	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		3,585,437,286,862	1,989,434,708,301	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	3	2,732,767,512,560	3,585,437,286,862	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR

*) Tambahan informasi aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan dalam Catatan 39

*) Additional information of non cash activities are presented in Note 39

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

1. Umum

a. Pendirian Perusahaan

PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (selanjutnya disebut "Perusahaan") didirikan di Jakarta dengan nama PT Pembangunan Pluit Jaya berdasarkan Akta Notaris Ida Fidiyantri, S.H., No. 21 tanggal 5 Agustus 1997, Notaris pengganti Imas Fatimah, S.H. Pendirian Perusahaan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-9027 HT.01.01.Th.97 tanggal 5 September 1997 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kotamadya Jakarta Utara dengan No. 639/BH.09-01/XII/97 tanggal 22 Desember 1997, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 15 tanggal 20 Februari 1998, Tambahan No. 1149.

PT Pembangunan Pluit Jaya berganti nama menjadi PT Jakarta Propertindo berdasarkan Akta Notaris Aulia Taufani, S.H., No. 89 tanggal 15 Desember 2000, sebagai pengganti Notaris Sutjipto, S.H., dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C-25505 HT.01.04-TH.2000 tanggal 20 Desember 2000. Anggaran Dasar Perusahaan telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana ternyata dalam Akta Notaris Wahyu Nurani, S.H., No. 3 tanggal 4 Juni 2008 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Pemberitaannya No. AHU-90180.AH.01.02 tahun 2008 tanggal 26 November 2008.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan Anggaran Dasar terakhir adalah berdasarkan Akta Notaris Erni Rohaini, S.H., MBA., No. 4 tanggal 10 Juli 2018 mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, dimana Pemegang Saham menyetujui penerbitan 3.462.000.000 lembar saham seri B baru, masing-masing dengan nilai nominal Rp1.000 atau seluruhnya sebesar Rp3.462.000.000.000 yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah sesuai Keputusan Gubernur No. 2313 Tahun 2017 tentang Pencairan Modal Daerah Pada PT Jakarta Propertindo (Perseroda) Tahun Anggaran 2017. Perubahan tersebut telah

1. General

a. Establishment of The Company

PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (hereinafter referred as "The Company") was established in Jakarta under the name of PT Pembangunan Pluit Jaya in accordance with Notarial Deed No. 21 dated August 5, 1997 of Ida Fidiyantri, S.H., a substitute notary of Imas Fatimah, S.H. Establishment of the Company has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-9027 HT.01.01.Th.97 dated September 5, 1997 and has been registered in the Company at the North Jakarta Municipal Company Registration Office with no. 639 / BH.09-01 / XII / 97 dated December 22, 1997, and has been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 15, addition No.1149 dated February 20, 1998, Supplement.

PT Pembangunan Pluit Jaya has been renamed to PT Jakarta Propertindo based on Deed No. 89 dated December 15, 2000, of Ida Fidiyantri, S.H., a substitute notary of Sutjipto, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C-25505 HT.01.04.TH.2000 dated December 20, 2000. The Company's article of association has been adjusted based on Law of Republic of Indonesia number 40 of 2007 on Limited Liabilities Companies as evidenced in Notarial Deed No. 3 dated June 4, 2008 of Wahyu Nurani, S.H., and has been endorsed by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia according to the Notification Letter No. AHU-90180.AH.01.02 of 2008 dated November 26, 2008.

The Company's article of association have been amended several times. The most recently by Notarial Deed No. 4 dated July, 10th 2018 of Erni Rohaini, S.H., MBA., regarding Minutes of the Company's extraordinary general meeting, wherein Stockholder agreed to issue 3,462,000,000 new B-series Share, with nominal value Rp1,000 per share totalling to Rp3,462,000,000,000 wholly taken by the Provincial Government of DKI Jakarta as Municipal Capital according to Governor Decree No. 2313 year 2017 about Disbursement of Municipal Capital on PT Jakarta Propertindo (Perseroda) fiscal year 2017. This Changes has been approved by Ministry Law and Human Right Republic of Indonesia on his Decision Letter No. AHU-

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0229377 tanggal 6 Agustus 2018.

Dalam rapat umum pemegang saham yang risalahnya dituangkan dalam Akta Notaris Erin Rohaini, S.H., MBA No. 19 tanggal 27 Desember 2018, mengenai Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Propertindo, dimana Pemegang Saham menyetujui peningkatan Modal Dasar Perseroan yang sebelumnya sebesar Rp10.000.000.000.000 menjadi Rp30.000.000.000.000 yang terbagi atas 30.000.000.000 lembar saham yang masing-masing bernilai Rp1.000 dengan membagi dua klasifikasi saham, Saham Seri A Monumen Nasional sebanyak 1 lembar saham dengan nominal Rp1.000 dan Saham Seri B sebanyak 29.999.999.999 dengan nilai nominal Rp29.999.999.999.000. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0006210.AH.01.02.2019 tanggal 7 Februari 2019.

Perusahaan berdomisili di Gedung Thamrin City Lantai 1, Jl. Thamrin Boulevard Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

b. Kegiatan Usaha Pokok Perusahaan

Sesuai anggaran dasarnya, Perusahaan didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, jasa dan real estate (pengembang). Untuk mencapai tujuan tersebut, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha dengan lingkup sebagai berikut:

- 1) Melakukan kegiatan di bidang perdagangan yaitu perdagangan dan distribusi bahan pangan dan palawija;
- 2) Melakukan kegiatan di bidang jasa yaitu sebagai berikut:
 - a. Jasa pengelolaan kegiatan dan sarana olahraga;
 - b. Jasa pengelolaan fasilitas pengolahan limbah usaha di bidang energi hulu; dan
 - c. Jasa pengelolaan Sampah dan Daur Ulang.
- 3) Melakukan kegiatan di bidang real estate (pengembangan) serta infrastruktur yaitu sebagai berikut:
 - a. Melakukan kegiatan di bidang real estat (pengembang)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

AH.01.03-0229377 dated August 6, 2018.

In general meeting of shareholders whose minutes in Notarial Deed Erin Rohaini, S.H., MBA No. 19 dated December 27, 2018, regarding the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Jakarta Propertindo, where the Shareholders approved an increase in the Company's authorized capital, which previously amounted to Rp10,000,000,000,000 to Rp30,000,000,000,000, divided into 30,000,000,000 shares each - worth Rp1,000 by dividing the two share classifications, the National Monument Series A Shares of 1 share with a nominal value of Rp1,000 and Series B Shares of 29,999,999,999 with a nominal value of Rp29,999,999,999,000. This Changes has been approved by Ministry Law and Human Right Republic of Indonesia on his Decision Letter No. AHU-0006210.AH.01.02.2019 dated February 7, 2019.

The Company is domiciled in Thamrin City Building 1st Floor, Jl. Thamrin Boulevard Kebon Melati, Tanah Abang, Central Jakarta.

b. The Company's Business Activities

In accordance with its articles of association, the Company was established with the intent and purpose of doing business in the fields of trade, services and real estate (developers). To achieve these objectives, the Company engages business with the following scope of activities:

- 1) *Conducting business in trade sector, which is trade and distribution of food and palawija;*
- 2) *Conducting business in providing service as follows:*
 - a. *Management services of sport activities and facilities;*
 - b. *Waste management and facility in upstream energy sector; and*
 - c. *Waste management services and recycling.*
- 3) *Conducting business in real estate (developer) and infrastuctur as follows:*
 - a. *Conducting business in real estate (developer)*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- b. Melakukan pengadaan tanah matang (kavling siap bangun), pematangan dan pengelolaan tanah serta melakukan dan menerima pengalihan hak atas tanah dari dan kepada pihak ketiga (kegiatan *land banking*);
- c. Menjalankan usaha dalam bidang penyelenggaraan reklamasi yang antara lain meliputi kegiatan perencanaan, pelaksanaan reklamasi (termasuk penimbunan dan pengeringan laut dibagian perairan laut kawasan pantai), penggalian dan pengambilan bahan-bahan galian untuk menyelenggarakan reklamasi serta pengawasan;
- d. Melakukan pembangunan perkantoran, pertokoan, apartemen, industri, pergudangan, perumahan, fasilitas olah raga serta hotel;
- e. Melakukan pengelolaan, penyewaan, penjualan bangunan perkantoran, pertokoan, apartemen, industri dan perumahan;
- f. Mengusahakan pengembangan kawasan pemukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu, dengan pelaksanaan secara bertahap;
- g. Menciptakan pemukiman tersusun;
- h. Menyelenggarakan pengelolaan lingkungan siap bangun;
- i. Melaksanakan investasi di bidang properti termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penyertaan modal, jual beli saham perusahaan properti dalam rangka pengembangan kawasan ataupun produk properti;
- j. Membangun jaringan prasarana lingkungan dan pengelolaannya;
- k. Melaksanakan investasi di bidang infrastruktur termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penyertaan modal, jual beli saham perusahaan pengelola infrastruktur;
- l. Melaksanakan usaha dalam pengembangan jaringan jalan tol dan pelabuhan;
- m. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan fasilitas umum;
- n. Mengusahakan kontraktor (pemborongan umum) segala macam bangunan termasuk sarana dan prasarananya dengan melakukan perencanaan, pelaksanaan pembangunan dan pemeliharaan bangunan;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- b. *Procurement of mature land (plots ready to build), maturation and management of land and conducting and receiving transfers of land rights to and from third parties (land banking activities);*
- c. *Conducting business in implementation of reclamation, which includes planning activities, carrying out reclamation (including stockpiling and drying of the sea in the coastal waters of the coastal area), excavating and extracting minerals to carry out reclamation and supervision;*
- d. *Conducting the construction of office building, shops, apartments, plants, warehouses, housing, sports facilities and hotels;*
- e. *Conducting management, leasing, sales of office buildings, shops, apartments, plants and housing;*
- f. *Strive to develop a comprehensive and integrated large-scale residential area, with gradual implementation;*
- g. *Develop flats residential;*
- h. *Develop and manage ready to build region area;*
- i. *Conducting investments in property sectors including and not limited to capital participation, buying and selling shares of property companies due to developing of property area or products;*
- j. *To build and manage infrastructure of region;*
- k. *Conducting investments in infrastructure including and not limited to capital participation, buying and selling shares in infrastructure management companies;*
- l. *Conducting business in the development of toll road and port connection;*
- m. *Coordinating the provision of public facilities;*
- n. *Cultivate contractors (general contracting) of all types of buildings including facilities and infrastructure by carrying out planning, construction and maintenance*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- o. Jasa pengelolaan kegiatan dan sarana olahraga;
- p. Perdagangan dan distribusi arahan pangan dan palawija;
- q. Jasa pengelolaan fasilitas pengolahan limbah usaha dibidang energy hulu;
- r. Penyelenggaraan prasarana dan sarana perkeretaapian;

- o. Services for managing sports activities and facilities;
- p. Trade and distribution of food and food crops;
- q. Management services for business waste processing facilities in the upstream energy sector;
- r. Implementation of railway infrastructure and facilities;

c. Struktur Grup

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, pengendalian atas entitas anak pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sebagai berikut:

c. The Group Structure

As of December 31, 2018 and 2017, the Company owns, directly or indirectly, control over its subsidiaries is as follows:

Perusahaan/Company	Total Aset/Total Assets		Total Pendapatan/Total Revenue	
	2018 Rp	2017 Rp	2018 Rp	2017 Rp
PT Pulo Mas Jaya	4,239,067,363,729	3,836,545,191,934	104,537,275,879	118,799,508,788
PT Jakarta Akses Tol Priok*)	628,772,105,465	631,382,389,517	--	--
PT Jakarta Infrastruktur Proptertindo	423,735,038,902	874,627,747,003	13,283,168,230	31,045,786,746
PT Jakarta Utilitas Proptertindo	232,915,195,303	241,471,542,998	114,579,707,465	117,697,421,489
PT Jakarta Marga Jaya*)	187,976,707,672	188,592,782,869	--	--
PT LRT Jakarta	146,676,916,649	--	--	--
PT Jakarta Konsultindo	30,913,748,344	24,128,023,965	26,783,107,331	25,073,810,963
PT Jakarta Energi Utama	--	--	--	--
PT Aksara Andalan Prima**)	30,792,612,784	34,817,091,145	10,455,811,576	15,981,505,450
PT Petross Gas **)	28,129,031,129	--	22,350,276,923	--
Jumlah	5,948,978,719,977	5,831,564,769,431	291,989,347,404	308,598,033,436

PT Pulo Mas Jaya
PT Jakarta Akses Tol Priok*)
PT Jakarta Infrastruktur Proptertindo
PT Jakarta Utilitas Proptertindo
PT Jakarta Marga Jaya*)
PT LRT Jakarta
PT Jakarta Konsultindo
PT Jakarta Energi Utama
PT Aksara Andalan Prima**)
PT Petross Gas**)
Total

- *) Kepemilikan tidak langsung melalui PT Jakarta Infrastruktur Proptertindo
- **) Kepemilikan tidak langsung melalui PT Jakarta Utilitas Proptertindo

- *) Indirect ownership through PT Jakarta Infrastruktur Proptertindo
- **) Indirect ownership through PT Jakarta Utilitas Proptertindo

1) PT Pulo Mas Jaya

PT Pulo Mas Jaya (selanjutnya disebut "PMJ") didirikan berdasarkan Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 14 tanggal 15 Maret 1996 yang kemudian diubah dengan Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 27 tanggal 5 Desember 1996 dan Akta Notaris Achmad Bajumi, S.H., No. 8 tanggal 2 April 1997 pengganti Notaris Imas Fatimah, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-2859.HT.01.01.TH.97 tanggal 21 April 1997.

Anggaran Dasar PMJ telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., No. 20 tanggal 17 September 2008 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik

1) PT Pulo Mas Jaya

PT Pulo Mas Jaya (hereinafter referred as "PMJ") was established based on Notarial Deed No. 14 dated March 15, 1996, of Ida Fidiyantri, S.H., and then changed with the Deed No. 27 dated December 5, 1996, of Imas Fatimah, S.H., and the Deed No. 8 dated April 2, 1997, of Achmad Bajumi, S.H., a substitute notary of Imas Fatimah, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-2859.HT.01.01.TH.97 dated April 21, 1997.

PMJ's Company article of association has been adjusted based on Law of Republic of Indonesia number 40 of 2007 on Limited Liabilities Companies as stated on Deed No. 20 dated September 17, 2008 of Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia according to

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Indonesia sesuai Surat
Pemberitahuannya No. AHU-
81721.AJ.01.02. Tahun 2008 tanggal
4 November 2008.

Mayoritas saham PMJ dimiliki
Perusahaan setelah Pemerintah Daerah
DKI Jakarta selaku pemegang saham
mayoritas Perusahaan melakukan
penambahan setoran modal pada tahun
2001. PMJ berdomisili di Gedung Pulo
Mas Jaya Jalan Pulo Mas Raya No. 1
Jakarta dan memulai operasi
komersialnya pada tahun 1996.

Sesuai anggaran dasarnya, PMJ
didirikan dengan maksud dan tujuan
serta kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Mengusahakan pengembangan
Kawasan permukiman, perkantoran,
perdagangan, pengembangan pusat
rekreasi dan kegiatan
pengembangan properti lainnya.
- 2) Mengusahakan pengelolaan rumah
susun, perkantoran, pusat
perdagangan dan fasilitas
kepariwisataan/rekreasi.

Susunan pemegang saham PMJ
pada tanggal 31 Desember 2018 dan
2017 berdasarkan Akta Notaris Siti
Pertiwi Henny Singgih, S.H., No. 20
tanggal 17 September 2008 adalah
sebagai berikut:

Pemegang Saham/Shareholders	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	95,000,000	95%	95,000,000,000
Yayasan Pulo Mas	5,000,000	5%	5,000,000,000
Total	100,000,000	100%	100,000,000,000

2) PT Jakarta Konsultindo

PT Jakarta Konsultindo (selanjutnya
disebut "Jakon") didirikan berdasarkan
Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 45
tanggal 11 Desember 2000 dan telah
mendapat pengesahan dari Menteri
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia
berdasarkan Surat Keputusan No. C-556
HT.01.01.TH.2001 tanggal 19 Januari
2001.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Notification Letter No. AHU-
81721.AJ.01.02 dated November 4, 2008.

The majority of PMJ's shares are owned
by the Company after the DKI Regional
Government as the Company's majority
shareholder made capital injection in 2001.
PMJ is domiciled in Pulo Mas Jaya
Building, Jalan Pulo Mas Raya No. 1
Jakarta and commenced its commercial
operations in 1996.

In accordance with the articles of
association, the Company was established
with the intent and purpose to conduct
business with the following activities:

- 1) Developing residential areas, offices,
trade centers, recreation centers and
managing flats, offices, trade,
recreational center development and
other property development activity.
- 2) Developing flats management, offices,
trade centers and tourism / recreational
facilities.

As of December 31, 2018 and 2017, the
composition of PMJ's shareholders based
on Notarial Deed No. 20 dated
September 17, 2008 of Siti Pertiwi Hendri
Singgih, S.H., are as follows:

2) PT Jakarta Konsultindo

PT Jakarta Konsultindo (hereinafter
referred as "Jakon") was established in
Jakarta based on Notarial Deed No. 45
dated December 11, 2000 of Sutjipto,
S.H., and has been approved by the
Minister of Justice of the Republic of
Indonesia in its Decision Letter No. C-556
HT.01.01.TH dated January 19, 2001.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Anggaran Dasar Jakon telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 35 tanggal 6 Agustus 2008 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Pemberitaannya No. AHU-74918.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 17 Oktober 2008.

Jakon berdomisili di Gedung Thamrin City lantai 1 Jl. Thamrin Boulevard, Jakarta Pusat dan memulai operasi komersialnya pada tahun 2000.

Sesuai anggaran dasarnya, Jakon didirikan dengan maksud dan tujuan adalah bergerak dalam bidang jasa konsultasi. Serta kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Konsultasi bidang teknik *engineering*;
2. Konsultasi bidang manajemen dan administrasi *engineering*;
3. Konsultasi bidang energi;
4. Konsultasi bidang pertambangan;
5. Konsultasi bidang manajemen sumber daya manusia;
6. Konsultasi bidang pengelolaan manajemen perusahaan;
7. Konsultasi bidang konstruksi sipil;
8. Konsultasi bidang kependudukan dan pengembangan masyarakat;
9. Konsultasi bidang kesehatan;
10. Konsultasi bidang pendidikan;
11. Konsultasi bidang transportasi
12. Konsultasi bidang lingkungan (AMDAL);
13. Konsultasi komputer dan rekayasa informatika;
14. Konsultasi bidang penilaian hutan dan pengolahan hasil hutan;
15. Konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan;
16. Konsultasi pembangunan dan pengoperasian jalan tol;
17. Konsultasi teknologi informasi; dan
18. Konsultasi bidang industri.

Susunan pemegang saham Jakon pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berdasarkan Akta Notaris Satriawansyah, S.H., M.Kn., No. 3 tanggal 27 Agustus 2015 adalah sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Jakon's Company article of association has been adjusted based on Law of Republic of Indonesia number 40 of 2007 on Limited Liabilities Companies as stated on Notarial Deed No. 35 dated August 6, 2008 of Sutjipto, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia according to Notification Letter No. AHU-74918.AH.01.02 dated October 17, 2008.

Jakon is domiciled in Thamrin City Building, 1st floor Thamrin Boulevard Street, Jakarta and commenced its commercial operations in 2000.

In accordance with the articles of association, Jakon was established with the intent and purpose to conduct business in providing consultancy services and other activities as follows:

1. *Consultation in engineering sector;*
2. *Consultation in management and engineering administration sector;*
3. *Consultation in the energy sector;*
4. *Consultation in the mining sector;*
5. *Consultation in human resource management sector;*
6. *Consultation in the field of company management;*
7. *Consultation in civil construction sector;*
8. *Consultation in population and community development sector;*
9. *Consultation in health sector;*
10. *Consultation in education sector;*
11. *Consultation in transportation sector;*
12. *Consultation in the environmental sector (AMDAL);*
13. *Computer consulting and informatics engineering;*
14. *Consultation in the field of forest valuation and processing of forest products;*
15. *Consultation in the field of planning and supervision development;*
16. *Consultation on the construction and operation of toll roads;*
17. *Information technology consultation;*
18. *Consultation in the industry sector;*

As of December 31, 2018 and 2017, the composition of Jakon's shareholders based on Notarial Deed No. 3 dated August 27, 2015 of Satriawansyah, S.H., M.Kn., is as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Pemegang Saham/Shareholders	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	9,348	93.48%	9,348,000,000
PT Pulo Mas Jaya	653	6.53%	653,000,000
Total	10,001	100%	10,001,000,000

3) PT Jakarta Utilitas Propertindo

PT Jakarta Utilitas Propertindo (selanjutnya disebut "JUP") didirikan dengan nama PT Jakarta Manajemen Estatindo berdasarkan Akta Notaris Rini Yulianti, S.H., No. 54 tanggal 27 Juli 2001, Notaris pengganti Poerbaningsih Adi Warsito, S.H.

PT Jakarta Manajemen Estatindo berganti nama menjadi JUP berdasarkan Akta Notaris Aryanti Artisari, S.H. M.Kn., No. 77 tanggal 19 Juni 2014 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-04481.40.20.2014. tanggal 24 Juni 2014 yang penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No AHU-15598.40.22.2014. tanggal 24 Juni 2014. Anggaran Dasar JUP telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 177 tanggal 26 November 2008 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusan No. AHU-05031.AH.01.02.Tahun 2009. tanggal 23 Februari 2009.

JUP berdomisili di Gedung Thamrin City lantai 1 Jl. Thamrin Boulevard, Jakarta Pusat dan memulai operasi komersialnya pada tanggal 27 Juli 2001.

Sesuai anggaran dasarnya, JUP didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, pembangunan dan jasa. Untuk mencapai tujuan tersebut, JUP melaksanakan kegiatan usaha dengan lingkup sebagai berikut sebagai berikut:

- a. Bidang usaha perdagangan:
 - Perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti;

3) PT Jakarta Utilitas Propertindo

PT Jakarta Utilitas Propertindo (hereinafter referred as "JUP") was established under the name PT Jakarta Manajemen Estatindo based on Notarial Deed No. 54 dated July 27, 2001 of Rini Yulianti, S.H., as a notary substitute of Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H.

PT Jakarta Manajemen Estatindo changed its name to JUP based on Notarial Deed No. 77 dated June 19, 2014 of Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., and has been ratified by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-04481.40.20.2014. June 24, 2014 receiving receipt of change of company data No. AHU-15598.40.22.2014. June 24, 2014. JUP's Articles of Association have been adjusted based on Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies as it turns out Notarial Deed No. 177 dated November 26, 2008 of Sutjipto, S.H., and was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Decree No. AHU-05031.AH.01.02.Tahun 2009. dated February 23, 2009.

JUP is domiciled in Thamrin City Building 1st Floor, Jl. Thamrin Boulevard, Central Jakarta and started its commercial operation at July 27, 2001.

In accordance with the articles of association, JUP's was established with the intent and purpose to conduct business in the field of trade, development and services. To achieve these objectives, JUP's conducting business with the following scope of activities:

- a. Trading business:
 - Real estate property trading;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Penjualan bahan bakar kendaraan bermotor;
 - Ekspor-impor dan perdagangan hasil industri daur ulang limbah dan sampah;
 - Ekspor-impor dan perdagangan pupuk organik, pupuk non organik dan penyubur tanaman lainnya;
 - Perdagangan barang yang berkaitan energy alternatif;
 - Perdagangan *Liquid Petroleum Gas* (LPG);
 - Ekspor-impor dan perdagangan bahan bakar padat;
 - Ekspor-impor dan perdagangan minyak pelumas, penyalur bahan bakar minyak, pelumas dan minyak gemuk.
- b. Bidang pembangunan
- Pemborongan pada umumnya (*general contractor*) dan;
 - Pengelolaan sumber daya alam untuk ketenagalistrikan.
- c. Bidang usaha jasa
- Jasa periklanan dan reklame serta promosi dan pemasaran;
 - Jasa kebersihan;
 - Jasa teknologi informasi;
 - Jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat;
 - Jasa penjualan bahan bakar mobil dan motor;
 - Jasa pengurusan surat-surat perizinan (biro jasa);
 - Jasa penjernihan dan pengolahan air bersih dan limbah;
 - Konsultasi bidang penjernihan dan pengolahan air bersih dan limbah;
 - Jasa pengelolaan parkir;
 - Jasa pemeliharaan saluran air dan/pipa;
 - Jasa penyewaan dan pengelolaan properti;
 - Jasa yang berkaitan energi alternatif;
 - Jasa Perbaikan tabung elpiji; dan
 - Jasa agen dan penyalur bahan bakar minyak tanah, solar, gas, pelumas (oli) dan minyak gemuk (grease).

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- *Sales of motor vehicle fuels;*
 - *Exports-imports and trade in recycling industries waste;*
 - *Export-import and trade of organic fertilizer, non-organic fertilizer and other fertilizer plants trading;*
 - *Trading of goods related to alternative energy;*
 - *Trading in Liquid Petroleum Gas (LPG);*
 - *Exports - imports of solid fuels;*
 - *Exports-imports and trade in lubricants, suppliers of fuel oil, lubricants and grease oil.*
- b. *Construction business*
- *General contractor;*
 - *Management in natural resources for electricity.*
- c. *Service Business*
- *Advertising promotion and marketing services;*
 - *Sanitation services;*
 - *Information technology services;*
 - *Offices and rental services for office buildings, amusement park/ recreation and bonded areas;*
 - *Sales of motor vehicle fuel;*
 - *Permit Services (Service Bureau);*
 - *Waste management services;*
 - *Consultation in clean water and waste management;*
 - *Parking management services;*
 - *Waterways and pipeline maintenance services;*
 - *Property rental and management services;*
 - *Services related to alternative energy;*
 - *LPG tube repair services; and*
 - *Agent and distributor services for kerosene, diesel, gas, lubricants and grease oils.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Susunan pemegang saham JUP pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H., M.Hum., M.M., No. 96 tanggal 23 Oktober 2017 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham/Shareholders	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	172,320	99.97%	172,320,000,000
Koperasi Karyawan PT Jakarta Propertindo	50	0.03%	50,000,000
Total	172,370	100%	172,370,000,000

- 4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo**
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo (selanjutnya disebut "JIP") didirikan dengan nama PT Jakarta Komunikasi berdasarkan Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 06 tanggal 2 Oktober 2006 yang dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. W7.00066.HT.01.01-TH.2007 tanggal 3 Januari 2007.

PT Jakarta Komunikasi berganti nama menjadi JIP berdasarkan Akta Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., No. 11 tanggal 4 Juni 2014 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-05177.40.2014 tanggal 3 Juli 2014 yang penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-18384.40222014 tanggal 3 Juli 2014. Anggaran Dasar JIP telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 131 tanggal 13 Agustus 2008 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusan No. AHU-87605.AH.01.02.Tahun 2008. tanggal 19 November 2008.

JIP berdomisili di Gedung Thamrin City Lt. 1, Jl. Thamrin Boulevard, Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat dan memulai operasi komersialnya tahun 2007.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

As of December 31, 2018 and 2017, the composition of JUP's shareholders based on the Notarial Deed No. 96 dated October 23, 2017 of Desman, S.H., M. Hum., M.M., is as follows:

- 4) PT Jakarta Infrastruktur Propertindo**
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo (hereinafter referred as "JIP") was established under the name PT Jakarta Komunikasi based on Notarial Deed No. 06 dated October 2, 2006 of Sutjipto, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. W7.00066.HT.01.01-TH.2007 dated January 3, 2007.

PT Jakarta Komunikasi has been renamed to JIP based on Notarial Deed No. 11 dated June 04, 2014, by Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-05177.40.2014. dated July 03, 2014 which receipt of notification of changes in company data No. AHU-18384.40222014 dated July 3, 2014. Company article of association has been adjusted based on Law of Republic of Indonesia number 40 of 2007 on Limited Liabilities Companies as stated on Notarial Deed No. 131 dated August 13, 2008 of Sutjipto, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-87605.AH.01.02. dated November 19, 2008.

JIP is domiciled in Thamrin City Building 1st Floor, Jl. Thamrin Boulevard, Central Jakarta and started its commercial operation in 2007.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Sesuai anggaran dasarnya, JIP didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, jasa dan perdagangan. Untuk mencapai tujuan tersebut, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha dengan lingkup sebagai berikut sebagai berikut:

- a. Bidang usaha pembangunan:
 - Pemborong Bidang Telekomunikasi;
 - Pembangunan Sarana-Pra Sarana Jaringan Telekomunikasi;
 - Pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara-dermaga;
 - Penyelenggaraan proyek jalan tol.
- b. Bidang usaha jasa
 - Jasa telekomunikasi umum;
 - Jasa penyediaan dan pemanfaatan multimedia melalui perangkat telekomunikasi;
 - Jasa pengolahan data;
 - Jasa teknologi informasi dan internet content;
 - Konsultasi bidang telekomunikasi;
 - Jasa telekomunikasi pemantauan posisi kendaraan bermotor;
 - Jasa pengoperasian dan pemeliharaan jalan tol;
 - Jasa konsultasi pembangunan dan pengoperasian jalan tol.
- c. Bidang usaha perdagangan
 - Perdagangan peralatan transmisi telekomunikasi dan segala kegiatan yang berkaitan;
 - Ekspor-impor dan perdagangan peralatan telekomunikasi;
 - Ekspor-impor dan perdagangan peralatan informatika dan multimedia.

Susunan pemegang saham JIP pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 08 tanggal 28 Februari 2017 adalah sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

In accordance with the articles of association, JIP was established with the intent and purpose to conduct business in the field of development, services and trade. To achieve these objectives, the Company conducting business with the following scope of activities:

- a. *Business development:*
 - *Contractors in the telecommunication sector;*
 - *Construction in infrastructure of telecommunication network facilities;*
 - *Construction of buildings, bridges, roads, airports-docks;*
 - *Operator of toll road projects.*
- b. *Services*
 - *General telecommunication services;*
 - *Multimedia and utilization services through telecommunication equipment;*
 - *Data processing services;*
 - *Information technology services and internet content;*
 - *Consulting in telecommunication sector;*
 - *Telecommunication services for vehicle position monitoring;*
 - *Toll road operation and maintenance services;*
 - *Consultation services for the construction and operation of toll roads.*
- c. *Trading*
 - *Trade in telecommunication transmission equipment and all related activities;*
 - *Export-import and trade in telecommunication equipment;*
 - *Export-import and trade in information technology and multimedia equipment.*

As of December 31, 2018 and 2017 the composition of JIP's shareholders based on the Notarial Deed No. 08 dated February 28, 2017 of Pratiwi Handayani, S.H., is as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Pemegang Saham/Shareholders	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	374,136,844	99.99%	374,136,844,000
PT Jakarta Utilitas Propertindo	50,000	0.01%	50,000,000
Total	374,186,844	100%	374,186,844,000

5) PT Jakarta Marga Jaya

PT Jakarta Marga Jaya (selanjutnya disebut "JMJ") didirikan berdasarkan Akta Notaris Aulia Taufani, S.H., No. 20 tanggal 1 Juni 2009 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-26888.AH.01.01.Tahun 2009 tanggal 17 Juni 2009.

JMJ berkedudukan di Jakarta Selatan. Sesuai dengan anggaran dasarnya, JMJ didirikan dengan maksud dan tujuan dan bergerak di bidang Pembangunan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, JMJ dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) pemborongan pada umumnya (*general contractor*);
- 2) Pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*;
- 3) pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dan dermaga;
- 4) pemasangan instalasi-instalasi;
- 5) pembangunan sarana dan prasarana jaringan telekomunikasi; dan
- 6) penyelenggaraan proyek jalan tol.

JMJ berkedudukan di Jakarta dan bergerak di bidang usaha pemborongan pada umumnya, pembangunan sarana dan prasarana jaringan telekomunikasi, pemasangan instalasi-instalasi, pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dermaga, dan penyelenggaraan proyek jalan tol.

Susunan pemegang saham JMJ pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 1 tanggal 1 Februari 2017 adalah sebagai berikut:

5) PT Jakarta Marga Jaya

PT Jakarta Marga Jaya (hereinafter referred as "JMJ") was established with Notarial Deed No. 20 dated June 1, 2009 of Aulia Taufani, S.H., and has been approved by the Minister of Justice and Human Rights no. AHU-26888.AH.01.01.Tahun 2009 dated June 17, 2009.

JMJ is domiciled in Jakarta and is engaged in general contractor, construction of telecommunication network facilities and infrastructure, installations, construction of buildings, bridges, roads, airports, piers, and the operation of toll road projects:

- 1) *Construction business in general (general contractor);*
- 2) *Installation of heavy building components/heavy lifting;*
- 3) *construction of buildings, bridges, roads, airports and docks;*
- 4) *Installations;*
- 5) *construction of telecommunications network facilities and infrastructure; and*
- 6) *implementation of toll road projects.*

JMJ is domiciled in Jakarta and engaged in construction business in general, construction of telecommunications network facilities and infrastructure, installation, construction of buildings, bridges, roads, airports, docks, and the implementation of toll road projects.

The composition of JMJ's shareholders as of December 31, 2018 and 2017, based on the Notarial Deed No. 01 dated February 1, 2017 of Pratiwi Handayani, S.H., is as follows:

Pemegang Saham/Shareholders	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	125,687,844	51%	125,687,844,000
PT Jaya Sarana Pratama	120,758,906	49%	120,758,906,000
Total	246,446,750	100%	246,446,750,000

6) PT Jakarta Akses Tol Priok

PT Jakarta Akses Tol Priok (selanjutnya disebut "JATP") didirikan berdasarkan Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 92 tanggal 13 Januari 2011 dan telah disahkan dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-18575.AH.01.01.Tahun 2011 pada tanggal 13 April 2011.

Susunan pemegang saham JATP pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 9 tanggal 22 Agustus 2016 adalah sebagai berikut:

6) PT Jakarta Akses Tol Priok

PT Jakarta Akses Tol Priok (hereinafter referred as "JATP") was established based on Notarial Deed No. 92 dated January 13, 2011 of Sutjipto, S.H., and has been approve by the decision of the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU 18575.AH.01.01 Tahun 2011 on April 13, 2011.

As of December 31, 2018 and 2017, the composition of JATP's shareholders based on Notarial Deed No. 9 dated August 22, 2016 of Pratiwi Handayani, S.H., are as follows:

Pemegang Saham/Shareholders	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	228,250	50%	228,250,000,000
PT Jaya Ancol Pratama Tol	228,250	50%	228,250,000,000
Total	456,500	100%	456,500,000,000

7) PT Jakarta Energi Utama

PT Jakarta Energi Utama (selanjutnya disebut "JEU"), didirikan berdasarkan Akta Notaris Ir. Sari Wahjuni, M.Sc., S.H., M.H., M.Kn., No. 2 tanggal 9 Desember 2011.

Susunan pemegang saham JEU pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berdasarkan Akta Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., No. 78 tanggal 15 April 2013 adalah sebagai berikut:

7) PT Jakarta Energi Utama

PT Jakarta Energi Utama (hereinafter referred as "JEU"), established in Jakarta based on Deed No. 2 dated December 9, 2011 of Ir. Sari Wahjuni, M.Sc., S.H., M.H., M.Kn.

As of December 31, 2018 and 2017, the composition of JEU's shareholders based on the Deed No. 78 dated April 01, 2013 of Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., is as follows:

Pemegang Saham/Shareholders	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	3,500	70%	3,500,000,000
PT Elektronik Utama ITB	1,500	30%	1,500,000,000
Total	5,000	100%	5,000,000,000

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Pada tahun 2019, sebagaimana keputusan para pemegang saham dalam Akta Berita Acara RUPS LB Kedua PT JEU, Nomor 168 tanggal 13 Juni 2019, dibuat oleh Mustangin, S.H., M.Kn. ("RUPS PT JEU"), yang telah memperoleh penerimaan pemberitahuan pembubaran perseroan dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, Nomor AHU-AH.01.10-0008791 tanggal 4 Juli 2019, disetujui untuk dilakukan pembubaran atas PT JEU, dan saat ini sedang dilakukan proses penutupan perizinan perseroan terbatas diantaranya pencabutan Nomor Pokok Wajib Pajak, Tanda Daftar Perseroan dan Surat Izin Usaha Perdagangan.

In 2019, as the decision of the shareholders in the minutes of meeting extraordinary general meeting of shareholders of PT JEU, Number 168 dated June 13, 2019, was made by Mustangin, S.H., M.Kn. ("General Meeting of Shareholders of PT JEU"), which has received receipt of the notification of the company's liquidation from the Ministry of Law and Human Rights of the Republic Indonesia, Number AHU-AH.01.10-0008791 dated July 4, 2019, was approved for the dissolution of PT JEU, and the process is currently underway. closure of limited company licenses including revocation of Taxpayer Identification Number, Company Registration Certificate and Trade Business License.

	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	3,500	70%	3,500,000,000
PT Elektronika Utama ITB	1,500	30%	1,500,000,000
Total	5,000	100%	5,000,000,000

8) PT Aksara Andalan Prima

PT Akasara Andalan Prima (selanjutnya disebut "AAP") didirikan berdasarkan Akta Notaris Risbert, S.H., M.H., No. 4 tanggal 6 November 2002 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. C-06463.HT.01.01.TH 2003 tanggal 26 Maret 2003.

Susunan pemegang saham AAP pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H., M. Hum., M.M., No. 49 tanggal 17 Mei adalah sebagai berikut:

8) PT Aksara Andalan Prima

PT Aksara Andalan Prima (hereinafter referred as "AAP") was established based on Deed No. 04 dated November 06, 2002, of Risbert, S.H., M.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C-06463.HT.01.01.TH 2003 dated March 26, 2003.

As of December 31, 2018 and 2017, the composition of AAP's shareholders based on the Deed of Statement of shareholders Meeting No. 49 dated May 17, 2017 of Desman, S.H., M. Hum., M.M., is as follows:

	2018 dan/and 2017		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Utilitas Propertindo	4,995	99.90%	2,497,500,000
PT Jakarta Konsultindo	5	0.10%	2,500,000
Total	5,000	100%	2,500,000,000

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

9) PT Petross Gas

PT Petross Gas (selanjutnya disebut "PG") didirikan berdasarkan Akta Notaris Yurisa Martanti, S.H., No. 14 tanggal 23 September 2005 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. C-27760.HT.01.01.TH.2005 tanggal 7 Oktober 2005.

Susunan pemegang saham PG pada tanggal 31 Desember 2018 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H., No. 68 tanggal 22 Mei 2018 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham/Shareholders	2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total Rp
PT Jakarta Utilitas Propertindo	1,274,524	99%	63,726,200,000
PT Jakarta Konsultindo	1,276	1%	63,800,000
Total	1,275,800	100%	63,790,000,000

10) PT LRT Jakarta

PT Light Rail Transit Jakarta (selanjutnya disebut "LRTJ") didirikan berdasarkan Akta Notaris Nanda Fauz Iwan, SH, M.Kn., No. 10 tanggal 16 April 2018 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-0020380.AH.01.01. Tahun 2018 tanggal 17 April 2018.

LRTJ berdomisili di Gedung Thamrin City Lt. 1, Lobby Timur, Jl. Thamrin Boulevard, Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Sesuai anggaran dasar LRTJ didirikan dengan tujuan untuk menjalankan usaha di bidang penyelenggaraan sarana dan prasarana perkeretaapian umum dengan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Kegiatan Usaha Utama
 - a. Penyelenggaraan sarana perkeretaapian umum, meliputi kegiatan pengadaan, pengoperasian, perawatan, dan pengusahaan sarana usaha pengangkutan orang dan/atau barang dengan kereta api;

9) PT Petross Gas

PT Petross Gas (subsequently be referred as "PG") was established based on Deed No. 14 dated September 23, 2005, of Yurisa Martanti, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C-27760.HT.01.01.TH.2005 dated October 7, 2005.

As of December 31, 2018, the composition of PG's shareholders based on the Notarial Deed No. 68 dated May 22, 2018 of Desman, S.H., is as follows:

10) PT LRT Jakarta

PT Light Rail Transit Jakarta (subsequently be referred as "LRTJ") was established based on Deed No. 10 dated April 16, 2018, of Nanda Fauz Iwan, SH, M.Kn., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0020380.AH.01.01.TH 2003 dated April 17, 2018.

LRTJ is domiciled in Thamrin City Building Lt. 1, East Lobby, Jl. Thamrin Boulevard, Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Central Jakarta.

Based on Articles on Association LRTJ was established with the aim of conducting business in the field of public railway facilities and infrastructure by carrying out business activities as follows:

- 1) Main business Activities
 - a. The operation of public railway facilities, including the activities of procurement, operation, maintenance, and exploitation of business facilities for the transportation of people and / or goods by train;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- b. Penyelenggaraan prasarana perkeretaapian umum, meliputi kegiatan pembangunan, pengoperasian, perawatan, dan pengusaha prasarana;
 - c. Usaha angkutan pra dan purna-angkutan kereta api, intermodal dan bongkar muat;
 - d. Usaha penyewaan sarana dan atau prasarana serta fasilitas perkeretaapian;
 - e. Jasa pengadaan barang dan jasa lainnya yang berkaitan dengan perawatan perkeretaapian;
 - f. Usaha jasa keahlian di bidang perkeretaapian dan jasa konsultan transportasi;
 - g. Usaha keagenan di bidang transportasi barang dan penumpang;
 - h. Usaha Pendidikan dan pelatihan di bidang perkeretaapian.
- 2) Kegiatan Penunjang
- a. Usaha properti dan perniagaan meliputi perhotelan, perkantoran, apartemen, pertokoan, restoran, terminal terpadu, pusat pembelian terpadu, pergudangan, dan logistik;
 - b. Penyediaan prasarana telekomunikasi, transfer data, multimedia, dan jasa telematika;
 - c. Usaha percetakan dan periklanan, mencakup percetakan bahan informasi mengenai jasa kereta api dan iklan untuk dipasang di kereta api dan di area-area milik LRTJ.
 - d. Usaha kesehatan dan pelayanan medis, mencakup pelayanan medis untuk pekerjaan, pengguna jasa LRTJ, dan masyarakat umum;
 - e. Pemanfaatan tanah, ruang, bangunan, dan fasilitas; dan
 - f. Usaha penunjang pariwisata, sarana olahraga, dan usaha ekstraktif.

Susunan pemegang saham LRTJ pada tanggal 31 Desember 2018 berdasarkan Akta Notaris Nanda Fauz Iwan, S.H., M.Kn., No. 10 tanggal 16 April 2018, adalah sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- b. The operation of public railway infrastructure, including the activities of construction, operation, maintenance, and exploitation of infrastructure;
 - c. Pre and post-freight, intermodal and loading and unloading transportation businesses;
 - d. Rental facilities and / or infrastructure as well as railway facilities;
 - e. Services for the procurement of other goods and services related to railroad maintenance;
 - f. Business expertise services in the field of railways and transportation consultant services;
 - g. Agency business in the field of goods and passenger transportation;
 - h. Education and training efforts in the railway sector.
- 2) Supporting Activities
- a. The property and commerce business includes hotels, offices, apartments, shops, restaurants, integrated terminals, integrated shopping centers, warehousing and logistics;
 - b. Provide telecommunications infrastructure, data transfer, multimedia and telematics services;
 - c. Printing and advertising business, including printing of information materials regarding railway services and advertisements to be placed on trains and in areas belong to LRTJ.
 - d. Health businesses and medical services, including medical services for work, user of LRTJ service, and public community;
 - e. Use of land, space, buildings and facilities; and
 - f. Tourism supporting business, sports facilities, and extractive businesses.

As of December 31, 2018 and 2017, the composition of LRTJ's shareholders based on the Notarial Deed No. 10 dated April 16, 2018 of Nanda Fauz Iwan, S.H., M.Kn., is as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

	2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	148,500	99%	148,500,000,000
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	1,500	1%	1,500,000,000
Total	1,500	100%	150,000,000,000

Perusahaan dan Entitas Anak selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

The Company and subsidiaries hereinafter collectively be referred as "the Group".

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Pada tahun 2018 Perusahaan mengalami perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi sesuai dengan Akta Notaris Erni Rohaini, S.H., MBA., No.22 tanggal 14 September 2018 mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

d. The Board of Commissioners, Directors and Employees

In 2018 the Company underwent a change in the composition of the Board of Commissioners and Directors in accordance with the Deed of Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.22 dated September 14, 2018 of Erni Rohaini, S.H., MBA. The composition of the Board of Commissioners and Directors as of December 31, 2018 is as follows:

	2018	2017	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners:
Komisaris Utama :	Kuntoro Mangkusubroto	Kuntoro Mangkusubroto	President Commissioner
Komisaris :	Ikak Gayuh Patriastomo	Ikak Gayuh Patriastomo	Commissioner
Komisaris :	Daryanto	Jimmy Siswanto Juwana	Commissioner
Direksi			Directors:
Direktur Utama :	Dwi Wahyu Daryoto	Satya Heragandhi	President Director
Direktur :	M. Hanief Arie Setianto	Hendra Lesmana	Director
Direktur :	Wahyu Afandi Harun	Wahyu Afandi Harun	Director
Direktur :	Yuliantina Wangsawiguna	Lim Lay Ming	Director

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2018 the composition of the Audit Committee of the Company is as follows:

	2018	2017	
Ketua Merangkap Anggota :	Achmad Wahjudi	Achmad Wahjudi	Chairman concurrently member :
Anggota :	Drs. Dodi Syaripudin, Ak, M.B.A	Drs. Dodi Syaripudin, Ak, M.B.A	Member
Anggota :	--	M. Hanief Arie Setianto	Member

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, jumlah karyawan Perusahaan masing-masing 131 dan 120 orang (tidak diaudit).

As of December 31, 2018 and 2017, number of Company's employees are 131 and 120, respectively (unaudited).

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan

2. Significant Accounting Policies

2.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

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

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Kuungan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI).

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

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

Berikut adalah revisi, amandemen dan penyesuaian atas Standar Akuntansi Keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK yang diterbitkan oleh DSAK-IAI dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, yaitu:

- PSAK 2 (amandemen), Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 13 (amandemen), Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi
- PSAK 15 (penyesuaian), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16 (amandemen), Aset Tetap – Agrikultur: Tanaman Produktif

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI).

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

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the conducting in exchange for assets.

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

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

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

The following are revisions, amendments and adjustments of standards and interpretations of standard issued by DSAK-IAI and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2018, as follows:

- PSAK 2 (amendment), Statement of Cash Flows about Disclosure Initiative
- PSAK 13 (amendment), Investment Property about Transfers of Investment Property
- PSAK 15 (improvement), Investments in Associates and Joint Ventures
- PSAK 16 (amendment): Property, Plant and Equipment – Agriculture: Bearer Plants

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- PSAK 46 (amandemen), Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
- PSAK 53 (amandemen), Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi
- PSAK 67 (penyesuaian), Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 69, Agrikultur

Penerapan dari amandemen dan penyesuaian standar akuntansi baru diatas, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2018 tidak berpengaruh signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan.

Berikut ini adalah dampak atas perubahan dan penyesuaian atas standar dan interpretasi standar diatas yang relevan dan signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup:

- PSAK 2 (Amandemen 2016): "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan"

Amandemen ini mensyaratkan agar Grup menyediakan pengungkapan bagi pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan nonkas.

Grup telah memenuhi persyaratan yang diminta dalam amandemen standar ini (Catatan 39).

2.d. Prinsip-Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan 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 dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- PSAK 46 (amendment), Income Tax: Recognition on Deferred Tax Assets for Unrealized Losses
- PSAK 53 (amendment), Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions
- PSAK 67 (improvement), Disclosures of Interest in Other Entities
- PSAK 69, Agriculture

The adoption of the amended and improvement accounting standard which are effective January 1, 2018 did not result substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year consolidated financial statements.

The following is the impact of the amendments and improvements of standards and interpretation of standards that are relevant and significant to the consolidated financial statements of the Group:

- PSAK 2 (Amendment 2016): "Statements of Cash Flows regarding Disclosure Initiative"

This Amendment requires the Group to provide disclosures to users of the financial statements to evaluate changes in liabilities arising from financing activities, including changes arising from cash flows or noncash changes.

The Group has fulfilled the requirements required in the amendment of this standard (Note 39).

2.d. Principles of Consolidation

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

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

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e. substantive

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

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

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

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak.

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

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

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

A parent prepares consolidated financial statements using the same accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flow related to transaction between entity of the group are eliminated.

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

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjust the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries.

Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

2.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

i. Mata uang fungsional dan penyajian

Akun-akun yang disertakan dalam laporan keuangan setiap entitas anggota Grup diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi dimana entitas tersebut beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional dan penyajian Grup.

ii. Transaksi dan saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan menjadi mata uang fungsional menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing menggunakan kurs yang berlaku pada akhir tahun diakui dalam laba rugi.

Kurs yang digunakan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, adalah sebagai berikut (dalam Rupiah penuh):

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

2.e. Foreign Currency Transactions and Balances

i. Functional and presentation currency

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the relevant entity operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the functional and presentation currency of the Group's.

ii. Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rate prevailing at the date of transaction. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in profit or loss.

As at the consolidated statement of financial position dates, the exchange rates used, based on the middle rates published by Bank Indonesia, were as follows (full Rupiah amount):

	2018 Rp	2017 Rp	
1 USD	14,481	13,548	1 USD

2.f. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - 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); atau;
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil

2.f. Related Parties Transactions and Balances

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or;
 - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah adalah entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah Daerah.

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

2.g. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya.

Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

personnel of the entity (or a parent of the entity).

- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

A government-related entity is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government. The Government refers to government, government agencies and similar bodies whether local, national or international.

Government related entity can be an entity which is controlled or significantly influenced by the Local Government.

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

2.g. Financial Instrument

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial asset or a financial liability in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measure all financial assets and financial liabilities at its fair value.

In the case of a financial asset or financial liability not measured at fair value through profit or loss, the fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issuance of a financial liability which are classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

Pada 31 Desember 2018 dan 2017, aset keuangan yang dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang adalah kas dan setara kas, piutang usaha,

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

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

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

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

As of December 31, 2018 and 2017, financial assets categorized as loans and receivables are cash and cash equivalents, trade receivables, other

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

piutang lain-lain dan pendapatan yang masih harus diterima.

(iii) Investasi yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

Investasi HTM adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Grup mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

Setelah pengakuan awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iv) Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual (AFS)

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

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

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

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

receivables and accrued income.

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

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

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

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

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

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

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

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

(i) **Liabilitas Keuangan yang Diukur Pada FVTPL**

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

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

(ii) **Liabilitas Keuangan Lainnya**

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

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

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

Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian,

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

(i) **Financial liabilities at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)**

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

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

(ii) **Other Financial Liabilities**

Financial liabilities that are not classified as financial liabilities at FVTPL are grouped in this category and are measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognizes a financial asset when, and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or the Group transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group derecognizes the financial asset and recognize separately as asset or liability any rights and obligation are still owned or retained in the transfer.

If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Berikut adalah bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai:

- (a) Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- (b) Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya gagal bayar atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- (c) Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- (d) Terdapat data yang dapat diobservasi yang mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset, seperti memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan gagal bayar.

Untuk investasi pada instrumen ekuitas, penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang dalam nilai wajar instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya merupakan bukti objektif terjadinya penurunan nilai.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it has ceased to exist, i.e. when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

Impairment of Financial Assets

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

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

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas pinjaman yang diberikan dan piutang atau investasi dimiliki hingga jatuh tempo yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut dan diakui pada laba rugi.

Jika penurunan dalam nilai wajar atas aset keuangan tersedia untuk dijual telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang direklasifikasi adalah selisih antara biaya perolehan (setelah dikurangi pelunasan pokok dan amortisasi) dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui dalam laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan.

Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

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

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method in calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability.

When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Reklasifikasi

Grup tidak mereklasifikasi derivatif dari diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Grup sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Grup dapat mereklasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, jika aset keuangan tidak lagi dimiliki untuk tujuan penjualan atau pembelian kembali aset keuangan tersebut dalam waktu dekat. Grup tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Grup, instrumen tersebut tidak tepat lagi diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo, maka investasi tersebut direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual dan diukur kembali pada nilai wajar.

Jika terjadi penjualan atau reklasifikasi atas investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan, maka sisa investasi dimiliki hingga jatuh tempo direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual, kecuali penjualan atau reklasifikasi tersebut dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

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 berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

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

Reclassification

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

If, as a result of a change in Group's intention or ability, it is no longer appropriate to classify an investment as held to maturity, it shall be reclassified as available for sale and remeasured at fair value.

Whenever sales or reclassification of more than an insignificant amount of held-to-maturity investments, any remaining held-to-maturity investments shall be reclassified as available for sale, other than sales or reclassification that are close to maturity or the financial asset's repurchase date, occur after all the financial asset's original principal has been collected substantially through scheduled payments or prepayments, or are attributable to an isolated event that is beyond control, non-recurring, and could not have been reasonably anticipated.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

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

Fair Value Measurement

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

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

2.h. Kas dan Setara Kas

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

2.i. Investasi Jangka Pendek

Deposito Berjangka

Deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga bulan pada saat penempatan atau yang jatuh temponya kurang dari tiga bulan namun dijadikan jaminan, disajikan sebagai investasi jangka pendek dan termasuk dalam aset keuangan serta dinyatakan sebesar nilai nominal.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

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

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

In measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses observable market data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

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

2.h. Cash and Cash Equivalent

Cash and cash equivalent are cash on hand, cash in bank (current account) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.i. Short Investments

Time Deposit

Time deposits with maturities of more than three months at the time of placement or maturity of less than three months but pledged as collateral are presented as short-term investments and included in financial assets and stated at their nominal value.

Reksadana

Investasi pada reksadana dinyatakan sebesar nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang terjadi akibat kenaikan atau penurunan nilai wajar diakui pada periode berjalan.

2.j. Piutang usaha dan piutang lain-lain

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan barang atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar.

Piutang lain-lain merupakan saldo piutang yang timbul dari transaksi di luar kegiatan usaha biasa.

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui dalam laba rugi dan disajikan dalam "Beban umum dan administrasi". Ketika piutang usaha yang penurunan nilainya telah diakui tidak dapat ditagih pada periode selanjutnya, maka piutang tersebut dihapusbukukan dengan mengurangi akun penyisihan. Jumlah yang selanjutnya dapat ditagih kembali atas piutang yang sebelumnya telah dihapus bukukan, dikreditkan terhadap "penghasilan lainnya" dalam laba rugi.

Mutual funds

Investments in mutual funds are stated at their fair value. Gains or losses arising from increase or decrease in fair value are recognized in the current period.

2.j. Trade and other receivables

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets.

Other receivables are receivables arising from transactions outside of the ordinary course of business.

Trade and other receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, if the impact of discounting is significant, less any provision for impairment.

Collectibility of trade receivables and other receivables is reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. The amount of the impairment allowance is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

The amount of impairment loss is recognised in profit or loss within "General and administrative expenses". When a trade receivable for which an impairment allowance had been recognised becomes uncollectable in a subsequent period, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against "other income, net" in the profit or loss.

2.k. Persediaan

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

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

2.l. Aset Real Estat

Aset Real Estat terdiri dari tanah belum dikembangkan, bangunan dan tanah sedang dikembangkan, bangunan dan tanah yang siap untuk dijual, bangunan dalam konstruksi, 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. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman, jika ada. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke tanah siap untuk dijual.

2.m. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

2.k. Inventories

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

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

2.l. Real Estate Assets

Real estate assets, which consist of land yet developed, land under development, buildings and land ready for sale, buildings under construction, are inventories stated at cost or net realizable value whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition cost. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs, if any. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed or transferred to the land available for sale.

2.m. Investment in Associates

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

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

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

2.n. Pengaturan Bersama

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

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Ventura Bersama.

Ventura Bersama merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai venturer bersama.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

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

- (a) if the investment becomes a subsidiary.*
- (b) If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value.*
- (c) When the Group discontinue the use of the equity method, the Group accounted all amounts previously recognized in other comprehensive income which relate to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.*

2.n. Joint Arrangement

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

The Group classified joint arrangement as Joint Venture.

A Joint Venture represents joint arrangement whereby the parties that have joint control upon the agreement, have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venturers.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

2.o. Properti Investasi

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

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

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

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Penentuan nilai wajar investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

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

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Joint venturers recognize its interest in a joint venture as an investment and record that investment using the equity method.

2.o. Investment Properties

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

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

An investment property are measured initially at cost which consist of acquisition cost and any directly attributable cost (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

After initial recognition, the Group choose to use fair value model and measure all of its investment property at fair value. A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss for the period in which it arises.

The fair value of investment property is based on a valuation by an independent appraiser who holds relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.

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

- a. Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;
- b. Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan

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

2.p. 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.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali *Water Treatment Plan (WTP)* yang menggunakan metode unit produksi, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

Kelompok	Tahun/Years	Group
Bangunan	20	Buildings
Inventaris Kantor	4-8	Office Equipment
Mesin	8	Machinery
Kendaraan	4-8	Vehicle
Menara Telekomunikasi	10	Telecommunication Tower
Aset GPON	8	GPON Assets

- c. End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and

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

2.p. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which consist of its acquisition cost and any directly attributable cost in bringing the assets to the location and in working condition for its intended use by management.

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

After its initial recognition, fixed assets, except land, are carried at cost less accumulated depreciation, and accumulated impairment losses.

Depreciation is computed from when such assets are ready for use in accordance with the intended use and calculated using the straight-line method, except for *Water Treatment Plan (WTP)* which uses the unit of production method, based on the estimated useful lives of the assets as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

2.q. Aset Takberwujud

Aset takberwujud merupakan biaya atas perolehan piranti lunak komputer yang tidak terintegrasi dengan piranti keras dikapitalisasi berdasarkan biaya terjadinya untuk mendapatkan dan menyiapkan piranti lunak sampai siap digunakan; diamortisasi menggunakan metode garis lurus selama masa manfaatnya, yaitu empat tahun.

2.r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Self-constructed fixed assets are presented as part of the fixed assets under "Asset in Progress" and are stated at cost. All costs, including borrowing costs, incurred associated with the construction of these assets are capitalized as part of the fixed assets under construction. Cost of assets under construction exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labour, or other resources incurred.

The accumulated acquisition costs will be transferred to the respective fixed assets at the time the asset is completed or ready for its use and depreciated since these asset have been placed into operation.

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

At the end of reporting period, the Group conduct regularly review of the fixed assets useful lives, residual values, depreciation method and residual life based on the technical conditions.

2.q. Intangible Asset

Intangible asset is the costs associated with the acquisition of computer software which is not integrated with related hardware are capitalised based on costs incurred to acquire and prepare the software until ready to use. These costs are amortised using the straight-line method over their estimated useful lives, which is four years.

2.r. Impairment of Non-Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimate the recoverable amount of the related asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if its is not possible, the Group determines the recoverable of amount.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

2.s. 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 periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihanannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

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

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

2.s. Income Taxes

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

The unpaid current tax for current and prior period are recognized as liability. If the amount paid in respect of current and prior periods exceeds the amount for those periods, the excess liability is recognized as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current and prior periods are measured at the expected amount to be paid (restitution from) to the tax authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir 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.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

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

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

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

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

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

2.t. Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian sewa atau suatu perjanjian yang mengandung sewa merupakan sewa pembiayaan atau sewa operasi didasarkan pada substansi transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya pada tanggal awal sewa.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

Grup sebagai Lessor

Grup mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto. Penerimaan piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan pendapatan keuangan. Pengakuan

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

- a) *the Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) *the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same tax authority on either:*
 - i. *the same taxable entity; or*
 - ii. *different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

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

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

2.t. Lease

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

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

Group as Lessor

Group recognizes assets under a finance lease as a receivable in the statement of financial position at an amount equal to the net investment in the lease. Collection of lease receivable is treated as principal payments and finance income. The

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

pendapatan keuangan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto Grup sebagai *lessor* dalam sewa pembiayaan.

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

2.u. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan Kerja Jangka Pendek

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

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

Imbalan Pascakerja

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

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

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

recognition of finance income is based on a pattern which reflecting a constant periodic rate of return on Group's net investment in the finance lease as lessor.

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

2.u. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

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

Short-term employee benefits consist of wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

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

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

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Pesangon

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

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

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

2.v. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Pendapatan Penjualan Real Estat

Pendapatan dari penjualan real estat diakui berdasarkan PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate" sebagai berikut:

- (i) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - 1. proses penjualan telah selesai;
 - 2. harga jual akan tertagih;
 - 3. tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 - 4. penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

Termination Benefits

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

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

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

2.v. Revenues and Expenses Recognition

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

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

Real Estate Sales Revenue

Revenue from the sale of real estate is recognized based on PSAK No. 44 "Accounting for Real Estate Development Activities" as follows:

- (i) *Revenues from sales of houses, shop houses, and other similar property and related land are recognized under the full accrual method if all of the following criteria are met:*
 - 1. *The sale process is completed;*
 - 2. *the selling price is collectible;*
 - 3. *the seller's receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and*
 - 4. *The seller has transferred the risks and rewards of ownership of the building to the buyer through a transaction which in substance is a sale and the seller has no obligation*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

(ii) Pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

1. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
2. harga jual akan tertagih;
3. tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan;
4. proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
5. hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tersebut.

(iii) Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, diakui dengan metode persentase konstruksi apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

1. proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
2. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan total tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
3. jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

or is not significantly involved with the building unit.

(ii) *Revenues from sales of land or lots without building are recognized under the full accrual method if all of the following criteria are met:*

1. *total payments of the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and no refund could be made by the buyer;*
2. *the selling price is collectible;*
3. *the receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and*
4. *The land development process is complete the seller has no further obligations related to the lots or land sold, such as, obligation to construct amenities or obligation to build main facilities as agreed by or become seller obligation in accordance with sale and purchase agreement or regulated by law; and*
5. *Only the lots or land are sold, without any requirement of the seller's involvement in the construction of building on the lots or land.*

(iii) *Revenues from sales of condominiums, apartments, offices, shopping centre and other similar property, and units in the form of a time sharing ownership, are recognized using the percentage-of-completion method if all of the following criteria are met:*

1. *the construction process has surpassed the initial phase, i.e., the building foundation has been completed and all of the requirements to commence construction have been fulfilled;*
2. *total payments of the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and no refund could be made by the buyer; and*
3. *the amount of revenue and the cost of the property can be reliably estimated.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Apabila semua persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel dan restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu hotel atau pengunjung restoran. Pendapatan uang pangkal dan iuran klub keanggotaan ditangguhkan (disajikan dalam akun Pendapatan Ditangguhkan) dan diakui sebagai pendapatan sesuai dengan periode keanggotaannya.

Pendapatan Jasa

Pendapatan jasa diakui saat jasa diberikan dengan mengacu pada tingkat konstruksi transaksi.

Pendapatan Jasa Konstruksi

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap konstruksi aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian). Persentase konstruksi ditetapkan berdasarkan survey atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

Jika kemungkinan besar terjadi bahwa total biaya kontrak akan melebihi total pendapatan kontrak, maka taksiran rugi segera diakui sebagai beban.

Pendapatan kontrak terdiri dari jumlah pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak dan penyimpangan dalam pekerjaan kontrak, klaim, dan pembayaran insentif sepanjang hal ini memungkinkan untuk menghasilkan pendapatan dan dapat diukur dengan andal.

Biaya kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak, biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas kontrak secara umum dan dapat dialokasikan pada kontrak, dan biaya lain yang secara spesifik dapat ditagihkan ke pelanggan sesuai isi kontrak.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

Cost of land sold is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its development. The cost of residential house sold is comprise all constructios cost.

Hotel revenues

Hotel and restaurant revenues are recognized when the goods or services provided customer. Revenue tuition and membership revenue are deferred (presented under Deferred Income) and recognized as income over the period of its membership.

Rendering of services

Revenue from services is recognized when services are rendered by reference to the construction level of the transaction.

Construction Services

Contract revenue and contract costs associated with the construction contract is recognized as revenue and expenses with reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method). Construction percentage of completion is determined based on survey of work performed.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss is recognized as an expense immediately.

Contract revenue consist of the initial amount of revenue agreed in the contract and variations in contract work, claims, and incentive payments to the extent that is probable to generate in revenue and it is realiably measured.

Contract cost consist of costs that relate directly to the contract, costs that are attributable to contract activity in general and that can be allocated to the contract, and such other costs as are chargeable specifically to the customer under the terms of the contract.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa diakui sesuai dengan periode yang sudah berjalan pada tahun yang bersangkutan Pendapatan sewa yang diterima di muka atas periode yang belum berjalan dicatat sebagai pendapatan diterima di muka. Pendapatan sewa yang belum ditagih disajikan sebagai Pendapatan yang Masih Harus Diterima.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

2.w. 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 didalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

2.x. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain di mana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan

Rental Income

Rental revenue is recognized in accordance with the foregoing period of the year. Unrealized rental income received in advance is recorded as unearned revenue. Unearned lease revenue is presented as deferred revenue.

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

2.w. Operating Segment

The Group presents its operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker. Segmentation is based on the activity of each legal operating activity of each entity within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

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

2.x. Business Combinations

Business combination is a transaction or other event in which an acquirer obtains control of one or more businesses. Business combination is accounted for by applying the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized as expenses in the period in which the costs are incurred and the services are received.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Komponen kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional instrumen kepemilikan yang ada dalam jumlah yang diakui atas aset neto teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Apabila dalam periode sebelumnya, perubahan nilai wajar yang berasal dari kepentingan ekuitasnya sebelum tanggal akuisisi telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, jumlah tersebut diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika Grup telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berakibat terhadap pengakuan aset dan liabilitas dimaksud pada tanggal tersebut.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih antara (a) nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali, atas (b) jumlah neto teridentifikasi dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan dari akuisisi entitas anak setelah sebelumnya manajemen menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam penelaahan tersebut.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

Component of non-controlling interests on acquiree are measured either at fair value or at the present ownership instruments' proportionate share in the recognized amounts of the acquiree's identifiable net assets.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. When in prior period, a change in the value of its equity interest in the acquiree prior to the acquisition date had been recognized in other comprehensive income, that amount shall be recognized on the same basis as would be required if the Group had disposed directly of the previously held equity interest.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurred, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete in its financial statements. During the measurement period, the acquirer adjust, recognized additional assets or liabilities, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

At acquisition date, goodwill is measured at its cost being the excess of (a) the aggregate of the consideration transferred and the amount of any non-controlling interest, over (b) the net of identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously the management reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognize any additional assets or liabilities that are identified in that review.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas dari Grup yang diperkirakan akan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam Unit Penghasil Kas tersebut.

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu Unit Penghasil Kas dan operasi tertentu atas Unit Penghasil Kas tersebut dilepaskan, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepaskan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi Unit Penghasil Kas yang ditahan.

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

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari aset dan liabilitas, dan pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Asumsi utama masa depan dan sumber utama ketidakpastian estimasi lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya, diungkapkan dibawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

After initial recognition, *goodwill* is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, *goodwill* acquired in a business combination, from the acquisition date, is allocated to each of the Group's Cash Generating Units that is expected to benefit from the synergies of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those Cash Generating Units.

If *goodwill* has been allocated to Cash Generating Units and certain operations on the Cash Generating Units is disposed, the *goodwill* associated with the operation disposed is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or losses on disposal. Disposed *goodwill* is measured on the basis of relative values of the operation disposed of and the portion of the Cash Generating Units retained.

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

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgement, estimates, and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities, asset disclosure and contingent liability at the date of the preparation of consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period.

Uncertainty about these assumptions and estimates could result in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities in the next reporting period.

The main assumption of the future and the other major source of estimation uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk of material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities for the year, are disclosed below.

Group bases its estimates and assumptions on parameters that are available at the time the financial statements are prepared. Consolidated assumptions about the future development, may change due to market changes or circumstances beyond the Company's control. The changes are reflected in the related assumptions at the time of the occurrence.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Penting

Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut.

Imbalan Pascakerja

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

Penentuan liabilitas imbalan pascakerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas konstruksi, 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.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktuari dan perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 27.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Accounting Estimates and Assumptions

Estimated Useful Lives

Group conducted a review of the economic useful lives of fixed assets and investment properties based on factors such as the technical conditions and technological developments in the future. Operating results in the future will be affected from the changes in estimate caused by changes in these factors.

Post-Employment Benefits

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

The determination of Group's post-employment benefits liabilities is depend on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include, among others, discount rates, annual salary increase rate, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate.

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

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

Management believe the assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the actuary result or significant changes in the assumptions may have materially affect its employee benefits liabilities and net employee benefits expense. Detailed information has been disclosed on Note 27.

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit worthiness, to record

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

berdasarkan catatan kredit, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha.

Perhitungan nilai tambah atas uang muka investasi

Perhitungan nilai tambah dilakukan setelah seluruh kewajiban selesai dilaksanakan. Nilai tambah tersebut merupakan nilai tambah atas penyediaan dana untuk pembiayaan pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Priok sesuai dengan Perjanjian Kerjasama antara Kementerian PUPR dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tentang Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok.

Pertimbangan dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

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:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 (Revisi 2014) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

specific provisions its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and if additional information received affects the amounts of allowance for impairment losses on trade receivables

Calculation of added value on investment advances

The calculation of added value is conducted after all obligations have been completed. The added value represent an added value for the fund provided to finance land acquisition of the of Priok Access Toll Road construction in accordance with the Cooperation Agreement between the Ministry of PUPR and the Provincial Government of DKI Jakarta on the Construction of Tanjung Priok Access Toll Road.

Considerations in the Determination of Accounting Policies

The following considerations were made by the management in order to implement the Group's accounting policies that have the most significant impact on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Classifications of Financial Assets and Liabilities

The Group establishes the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities taking into account the definitions defined by PSAK No. 55 (2014 Revision) is fulfilled. Accordingly, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the Group's accounting policies.

3. Kombinasi Bisnis

Pada tanggal 30 Juni 2016 JUP mengakuisi 100% saham PG, sebuah perusahaan yang bergerak di bidang penyaluran gas.

Pada tanggal 30 Juni 2018 JUP telah mengkonsolidasi laporan keuangan PG dikarenakan sejak tanggal tersebut PG telah memenuhi ketentuan Undang-undang Perseroan Terbatas terkait dengan jumlah pemegang saham.

Goodwill yang timbul dari akuisisi tersebut adalah sebesar Rp9.970.875.963 yang merupakan hasil bisnis entitas anak yang menunjang dan bersinergi dengan inti bisnis Grup.

3. Business Combinations

On June 30, 2016 JUP's acquired 100% shares of PG, a Company engaged in gas distribution.

On June 30, 2018 JUP had consolidated PG's financial statements into the Group's consolidated financial statements since PG had fulfilled the number of shareholders as required by to Limited Liability Law.

Goodwill arising from the acquisition amounted to Rp9,970,875,963 represents subsidiary's business that supports and synergy with the core of business of the Group.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Jumlah pendapatan usaha dan rugi sebelum pajak PG sejak tanggal akuisisi dimasukkan dalam laporan laba rugi konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp11.334.723.195 dan Rp2.855.445.254.

Total revenue and loss before income tax PG's since date of acquisition which are included in the consolidated profit or loss for the year ended December 31, 2018, amounted to Rp11,334,723,195 and Rp2,855,445,254 respectively.

Tabel berikut ini merupakan rekonsiliasi arus kas yang dibayarkan dan diperoleh dalam kombinasi bisnis.

The following table is the reconciliation of cash flow payment and received from business combinations.

Imbalan Kas yang Dibayar	15,936,200,000
Dikurangi Saldo Kas yang Diperoleh:	
Kas	(354,528,898)
Arus Kas Keluar - Aktivitas Investasi	15,581,671,102

*Cash consideration
Less Balance of Cash Acquired:
Cash
Cash Outflow - Investing Activities*

Tabel berikut ini merangkum harga perolehan PG dan jumlah aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih pada tanggal akuisisi.

The Following table summaries the consideration paid for PG and the amounts of the assets acquired and liabilities assumed recognized at the acquisition date.

Harga Perolehan	
Kas yang dibayar	15,936,200,000
Imbalan Kontinjensi	--
Jumlah imbalan yang dialihkan	15,936,200,000
Nilai wajar kepemilikan PG	
Sebelum Kombinasi Bisnis	--
Jumlah Imbalan	15,936,200,000

*Consideration
Cash Paid
Contingent Consideration
Total Consideration Transferred
Fair Value of Equity Interest in PG
held before the Business Combination
Total Consideration*

Jumlah yang diakui atas aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih:

Recognised amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed:

	Nilai Wajar/ Fair value
Kas dan Setara Kas	354,528,898
Piutang Usaha dan Lain-lain	1,412,818,184
Biaya Dibayar Dimuka	1,193,263,714
Aset Lainnya	2,683,425,802
Aset Tetap	23,144,949,712
Utang Usaha dan Lain-lain	(26,006,370,292)
Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan, Bersih	3,246,508,019
Jumlah Aset Teridentifikasi, Bersih	6,029,124,037
Kepentingan Nonpengendali	(63,800,000)
Goodwill	9,970,875,963
Jumlah Imbalan	15,936,200,000

*Cash and Cash Equivalents
Trade and Other Receivables
Prepaid Expenses
Other Assets
Fixed Assets
Trade and Other Payables
Deferred Tax Assets (Liabilities), Net
Total Identified Assets, Net
Non-Controlling Interest
Goodwill
Total Consideration*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	2018 Rp	2017 Rp	
Kas	1,034,190,308	1,199,374,369	Cash on Hand
Bank			Cash on Bank
Pihak Berelasi (Catatan 37)			Related Party (Note 37)
Rupiah			Rupiah
PT Bank DKI	1,397,656,146,129	2,353,574,009,458	PT Bank DKI
Dolar Amerika Serikat			US Dollar
PT Bank DKI			PT Bank DKI
(2018: USD 13,479 dan 2017: USD 1,785,187)	195,195,800	24,185,710,089	(2018: USD 13,479 dan 2017: USD 1,785,187)
Pihak Ketiga			Third Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	605,283,179,531	29,710,079,214	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	289,368,167,884	166,009,348,673	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18,346,850,338	7,963,258,927	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	13,076,940,857	15,088,250,773	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mega Tbk	8,750,463,611	6,944,013,080	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten Tbk	7,868,042,122	2,645,283,060	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten Tbk
PT Bank Danamon Tbk	3,047,860,879	3,006,829,949	PT Bank Danamon Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	2,958,476,739	2,643,800,243	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	17,916,848	2,482,514,007	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Sinarmas Tbk	11,364,728	12,004,606	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank Nagari	5,754,289	904,289	PT Bank Nagari
PT Bank BRI Syariah	--	101,491,354	PT Bank BRI Syariah
Dolar Amerika Serikat			US Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk			PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
(2018: USD 30,743 dan 2017: USD5,197)	445,515,726	70,414,771	(2018: USD 30,743 dan 2017: USD5,197)
PT Bank Sinar Mas			PT Bank Sinar Mas
(2018: USD 99,91 dan 2017: USD Nihil)	1,446,771	--	(2018: USD 99,91 and 2017: USD Nil)
	2,347,033,322,252	2,614,437,912,493	
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Berelasi (Catatan 37)			Related Party (Note 37)
Rupiah			Rupiah
PT Bank DKI	166,700,000,000	723,700,000,000	PT Bank DKI
Pihak Ketiga			Third Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	71,000,000,000	124,000,000,000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	50,000,000,000	4,000,000,000	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	35,000,000,000	50,000,000,000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21,000,000,000	2,100,000,000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	20,000,000,000	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk	10,000,000,000	--	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank Mega Tbk	10,000,000,000	--	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	1,000,000,000	52,000,000,000	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	--	13,000,000,000	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	--	1,000,000,000	PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk
	384,700,000,000	969,800,000,000	
Jumlah	2,732,767,512,560	3,585,437,286,862	Total
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)	%	%	Contractual Interest Rate on Time Deposit per Annum (%)
Bank BUMN/BUMD	5.50-7.25	5.75-7.25	Bank of BUMN/BUMD
Bank Swasta Nasional	6.0-6.5	6.0-6.5	National Private Bank
Bank Swasta Syariah (dalam bentuk nisbah)	5.25-9.00	5.25-9.00	Sharia Private Bank

5. Investasi Jangka Pendek

5. Short-Term Investment

	2018 Rp	2017 Rp	
Deposito Jangka Pendek			Short-Term Time Deposits
Deposito PT Bank DKI (Catatan 37)	--	500,000,000	Deposits on PT Bank DKI (Note 37)
Reksadana dan Penempatan Dana pada Manajer Investasi			Mutual Funds and Fund Placement on Investment Manager
PT Optima Kharya Capital Management	56,502,330,885	56,502,330,885	PT Optima Kharya Capital Management
PT Sarijaya Permana Sekuritas	25,000,000,000	25,000,000,000	PT Sarijaya Permana Sekuritas
Jumlah Reksadana dan Penempatan Dana pada Manajer Investasi	81,502,330,885	82,002,330,885	Total Mutual Funds and Fund Placement on Investment Manager
Cadangan Penurunan Nilai Investasi	(81,502,330,885)	(81,502,330,885)	Allowance for Impairment of Short-Term Investment
Jumlah	--	500,000,000	Total

- a) PT Optima Kharya Capital Management Penempatan dana pada PT Optima Kharya Capital Management didasarkan pada:
- Kontrak Pengelolaan Investasi No. 1407/DF/KPD/OKCM/VII/08 tanggal 17 Juli 2008 dan Surat Konfirmasi Pengelolaan Dana No. 4110/DF-CL/OKCM/VII/2008 tanggal 17 Juli 2008

- a. PT Optima Kharya Capital Management The placement of funds at PT Optima Kharya Capital Management was based on:
- Investment Management Contract No. 1407/DF/KPD/OKCM/VII/08 dated July 17, 2008 and the Letter of Confirmation of Fund Management No. 4110/DF-CL/OKCM/VII/2008 dated

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dengan dana investasi sebesar Rp40.000.000.000 untuk masa 1 (satu) tahun sejak tanggal diterimanya dana oleh Manajer Investasi dan target pengembalian sebesar 13,25% per tahun.

- Kontrak No. 1447/DF/KPD/OKCM/VII/08 tanggal 30 Oktober 2008 dengan jumlah penempatan sebesar Rp10.000.000.000 untuk masa 1 (satu) tahun sejak tanggal diterimanya dana oleh Manajer Investasi dan target pengembalian sebesar 13,25% per tahun.

PT Optima Kharya Capital Management tidak berhasil mengembalikan dana investasi tersebut kepada Perusahaan. Pada tahun 2010 Perusahaan memberi kuasa kepada Kantor Hukum Rahmanto, Umar & Djalaludin untuk melakukan gugatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian terhadap PT Optima Kharya Capital Management. Perusahaan mengusulkan skema konstruksi investasi dengan *underlying* penjaminan dengan obligasi JAKPRO I, harta tidak bergerak dan mengupayakan *underlying* lainnya. Namun upaya ini belum mendapat tanggapan dari PT Optima Kharya Capital Management. Perusahaan juga telah melakukan koordinasi atas masalah tersebut dengan Kepala Biro Pemeriksaan dan Penyidikan Bapepam LK serta pihak Kepolisian. Sesuai laporan Kantor Jasa Penilaian Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan No. 144/Best-Bs/Lap.SV/III/11 tanggal 11 Maret 2011 tentang penilaian Investasi jangka pendek Perusahaan mengenai nilai pasar wajar investasi jangka pendek Perusahaan di PT Optima Karya Capital Management pada tanggal 30 September 2010 adalah Nihil. Setelah memperoleh bukti objektif penurunan nilai dari pihak penilai independen dengan nilai wajar Nihil, Perusahaan membentuk cadangan penurunan nilai investasi di PT Optima Kharya Capital Management sebesar 100% atau Rp56.502.330.885.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

July 17, 2008 with an investment fund amounted to Rp40,000,000,000 for 1 (one) year from the date of receipt of funds by the Investment Manager with an annual return of 13.25%.

- Contract No. 1447/DF/KPD/OKCM/VII/08 dated October 30, 2008 with value of placement amounted to Rp10,000,000,000 for 1 (one) year from the date of receipt of funds by the Investment Manager with an annual return of 13.25%.

PT Optima Kharya Capital Management failed to return the investment funds to the Company. In 2010 the Company engaged Rahmanto, Umar & Djalaludin Law Offices to file a law suit against for the even of default, legal action and compensation against PT Optima Kharya Capital Management. The Company proposes an investment construction scheme with *underlying* underwriting with JAKPRO I bonds, immovable property and other *underlying* pursuits. This effort were not responded by PT Optima Kharya Capital's Management. The Company had also coordinated this matter with the Head of Bureau of Investigation and Investigation of Bapepam LK and the Police. As per a appraisal report of Budi, Edy, Saptono and Associate No. 144/Best-Bs/Lap.SV/III/11 dated March 11, 2011 related to the valuation of the Company's short-term Investments in PT Optima Karya Capital Management as of September 30, 2010 is nil. After obtaining objective evidence of impairment from an independent appraisal with a nil fair value, the Company provided a 100% allowance for impairment of investment in PT Optima Kharya Capital Management or equivalent to Rp56,502,330,885.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- b. PT Sarijaya Permana Sekuritas
Berkenaan dengan gagal bayarnya PT Sarijaya Permana Sekuritas dalam pengembalian dana investasi Perusahaan pada akhir masa kontrak investasi, Perusahaan telah menyampaikan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Gugatan ini dimenangkan oleh Perusahaan. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1240/Pdt.G/2009/PN tanggal 15 September 2009 menyatakan bahwa PT Sarijaya Permana Sekuritas telah wanprestasi karena tidak melaksanakan pencairan aset investasi atau mengembalikan dana milik Perusahaan. Pengadilan menghukum Sarijaya untuk membayar pokok investasi sebesar Rp25.000.000.000, imbalan investasi sebesar Rp1.602.739.726, serta bunga tambahan sebesar 6% per tahun sebagai keuntungan Perusahaan.

Pada tahun 2010 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memenangkan gugatan Perusahaan atas PT Sarijaya Permana Sekuritas dengan putusan penyitaan atas saham KARK milik PT Sarijaya Permana Sekuritas yang tersimpan di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). Proses eksekusi atas putusan sita dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut belum terlaksana karena KSEI menyatakan tidak menyimpan saham tersebut. Sesuai laporan Kantor Jasa Penilaian Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan No. 143/Best-Bs/Lap.SV/III/11 tanggal 11 Maret 2011 mengenai penilaian investasi jangka pendek Perusahaan mengenai nilai pasar wajar investasi jangka pendek Perusahaan di PT Sarijaya Permana Sekuritas pada tanggal 31 Desember 2010 adalah Nihil. Setelah terdapat bukti objektif penurunan nilai dari pihak penilai independen dengan nilai wajar Nihil, Perusahaan membentuk cadangan penurunan nilai investasi di PT Sarijaya Permana Sekuritas sebesar 100% atau Rp25.000.000.000.

Manajemen berencana untuk menghapus bukukan investasi reksadana pada PT Optima Kharya Capital Management dan PT Sarijaya Permana Sekuritas di tahun 2019 sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- b. *PT Sarijaya Permana Sekuritas*
With regard to the financial default of PT Sarijaya Permana Sekuritas in returning the Company's investment fund at the end of the investment contract period, the Company has submitted a civil suit to the South Jakarta District Court. This lawsuit was won by the Company. The Decision of South Jakarta District Court No.1240/Pdt.G/2009/PN dated September 15, 2009 states PT Sarijaya Permana Sekuritas has defaulted because they did not carry out the disbursement of investment assets or refund of the Company's property. The court punished PT Sarijaya Permana Sekuritas to pay the principal amount of investment amounted to Rp25,000,000,000, return on investment of Rp1,602,739,726, and an additional interest of 6% per annum for the Company's benefit.

In 2010 the Company won a lawsuit against PT Sarijaya Permana Sekuritas in the South Jakarta District Court with the decision of seizure of KARK shares owned by PT Sarijaya Permana Sekuritas which deposited in PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). The execution process of the confiscation of the South Jakarta District Court has not been executed because KSEI has declared that it does not keep the shares. As per the report of Public Assessment Service Office Budi, Edy, Saptono and Associate No. 143/Best-Bs/Lap.SV/III/11 dated March 11, 2011 related to the Company's short-term investment fair value in PT Sarijaya Permana Sekuritas as of December 31, 2010 is nil. After there is objective evidence of impairment of an independent appraisal with fair value nil, the Company has provided an impairment allowances of the Company's investment in PT Sarijaya Permana Sekuritas at 100% or equivalent Rp25,000,000,000.

Management plans to write off mutual fund investments in PT Optima Kharya Capital Management and PT Sarijaya Permana Sekuritas in 2019 in accordance with applicable laws and regulations.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

6. Piutang Usaha

6. Account Receivables

	2018 Rp	2017 Rp
Pihak Berelasi (Catatan 37)		
Dinas Pekerjaan Umum DKI	3,867,404,800	3,867,404,800
PT Transportasi Jakarta	553,268,783	703,222,499
PT Jakpro Memiontec Air	330,687,500	--
Jumlah Pihak Berelasi	4,751,361,083	4,570,627,299
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(3,867,404,800)	(3,867,404,800)
Sub Jumlah Pihak Berelasi-Bersih	883,956,283	703,222,499
Pihak Ketiga		
Kerjasama Operasi		
PT Midori Indonesia	12,618,502,394	3,829,607,340
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana	9,966,677,496	--
PT Bumi Mandiri Wijaya	4,415,524,154	4,310,657,144
Koperasi Karyawan Pulomas	468,734,058	692,519,531
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000.000)	41,988,611	100,740,900
	27,511,426,713	8,933,524,915
Sewa		
Tenan di Mal Pluit Junction	27,702,361,595	20,969,520,572
Tenan di Gedung Pulo Mas Jaya	2,371,885,531	2,456,110,213
Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru Tahap II	261,406,880	251,406,800
PT Telekomunikasi Selular	211,510,752	648,000,000
Gudang Muara Baru	203,490,913	203,490,913
Lahan Muara Baru Ex Jaya Supplies Indonesia	167,846,641	167,846,641
Ruko Blok Z4 & Z5	--	542,820,440
Condominium Marina Tower	--	127,500,000
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000.000)	186,161,458	250,887,797
	31,104,663,770	25,617,583,376
Penjualan Tanah		
PT Indomarina Square	44,066,176,000	10,798,877,500
PT Taman Harapan Indah	26,189,195,226	26,189,195,226
PT Mitra Karsa Selaras	16,280,000,000	16,280,000,000
PT Tribahagia Cipta Mandiri - Town House Matoa Residence	173,227,496	173,227,500
PT Waringin Multi Cipta	--	4,449,381,200
PT Bumi Citra Sentosa Jaya	--	245,855,749
	86,708,598,722	58,136,537,175
Penjualan Tanah dan Bangunan		
Apartemen de Paradiso	5,387,813,411	8,946,781,202
Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru	6,269,952,814	6,269,952,814
Apartemen Muara Indah	1,575,000,000	1,575,000,000
Apartemen Pluit Kencana	618,267,536	618,267,536
Rukan DHI Teluk Gong	154,858,502	154,858,502
Matoa Residence	147,000,000	4,421,979,996
	14,152,892,263	21,986,840,050
Penjualan Bahan Bakar dan Gas		
PT Trans Mayapada Busway	566,524,297	566,524,297
PT Konsorsium SPBG Indonesia	242,452,657	--
PT Raja Rafa Samudra	207,844,435	--
PT Multi Kreasi Sakti Utama	171,257,500	178,257,500
PT Jakarta Mega Trans	155,595,723	155,595,723
PT Energi Makmur Buana	122,983,722	135,458,551
PT Mentari Fajar Gemilang	119,427,585	--
PT Eka Sari Lorena Transport Tbk	45,181,692	464,385,843
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000.000)	212,473,014	80,871,750
	1,843,740,625	1,581,093,664
Jasa Konstruksi		
PT Intercom Global Nusantara (d/h PT Haviest Cipta Mandiri)	401,170,000	3,939,100,000
PT Mitra Langgeng Perkasa	38,170,189	38,170,189
PT Mora Telematika Indonesia	--	685,341,482
	439,340,189	4,662,611,671
Jasa Konsultasi dan Lainnya	16,155,790,138	16,553,634,792
Pendapatan Hotel	1,050,897,675	728,251,604
Jumlah Pihak Ketiga	178,967,350,095	138,200,077,247
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(79,797,951,289)	(46,040,792,589)
Sub Jumlah Pihak Ketiga-Bersih	99,169,398,806	92,159,284,658
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	100,053,355,089	92,862,507,157

Related Parties (Note 37)
Dinas Pekerjaan Umum DKI
PT Transportasi Jakarta
PT Jakpro Memiontec Air
Total Related Parties
Less: Allowance for Impairment Losses of Receivables
Sub Total Related Parties - Net
Third Parties
Joint Operation
PT Midori Indonesia
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana
PT Bumi Mandiri Wijaya
Koperasi Karyawan Pulomas
Others (each below Rp100,000,000)
Lease
Tenant in Mal Pluit Junction
Tenant in Gedung Pulo Mas Jaya
Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru Tahap II
PT Telekomunikasi Selular
Gudang Muara Baru
Lahan Muara Baru Ex Jaya Supplies Indonesia
Ruko Blok Z4 & Z5
Condominium Marina Tower
Others (each below Rp100,000,000)
Sales - Land
PT Indomarina Square
PT Taman Harapan Indah
PT Mitra Karsa Selaras
PT Tribahagia Cipta Mandiri - Town House Matoa Residence
PT Waringin Multi Cipta
PT Bumi Citra Sentosa Jaya
Sales - Land and Building
Apartemen de Paradiso
Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru
Apartemen Muara Indah
Apartemen Pluit Kencana
Rukan DHI Teluk Gong
Matoa Residence
Sales - Fuel and Gas
PT Trans Mayapada Busway
Konsorsium SPBG Indonesia
PT Raja Rafa Samudra
PT Multi Kreasi Sakti Utama
PT Jakarta Mega Trans
PT Energi Makmur Buana
PT Mentari Fajar Gemilang
PT Eka Sari Lorena Transport Tbk
Others (each below Rp100,000,000)
Construction Services
PT Intercom Global Nusantara (Formerly PT Haviest Cipta Mandiri)
PT Mitra Langgeng Perkasa
PT Mora Telematika Indonesia
Consultation and Other Services
Revenue Hotel
Total Third parties
Less: Allowance for Impairment Losses of Receivables
Sub Total Third Parties - Net
Total Account Receivables - Net

Rincian umur piutang usaha yang tidak mengalami penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2018 and 2017, the aging of accounts receivables that were not impaired are as follows:

	2018 Rp	2017 Rp	
Telah Jatuh Tempo			Past due
Sampai dengan 90 hari	33,525,083,500	41,077,850,352	Up to 90 days
90 - 180 hari	27,791,409,986	51,784,656,805	90 - 180 days
Lebih dari 180 hari	38,736,861,603	--	More than 180 days
Jumlah Piutang Usaha	100,053,355,089	92,862,507,157	Total Account Receivables

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

Movement of allowance for impairment losses of account receivables are as follows:

	2018 Rp	2017 Rp	
Saldo Awal Tahun	49,908,197,389	45,981,202,776	Beginning Balance
Penambahan di Tahun Berjalan (Catatan 32)	33,757,158,700	3,926,994,613	Addition in the Current Year (Note 32)
Saldo Akhir Tahun	<u>83,665,356,089</u>	<u>49,908,197,389</u>	Ending Balance

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha yang sudah dibentuk telah mencukupi untuk menutup kemungkinan kerugian tidak tertagihnya piutang usaha.

Management believes that the allowance for impairment of account receivables is sufficient to cover the possible losses from uncollectible accounts receivable.

a. Piutang Usaha kepada Pihak Berelasi

Piutang dari Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta merupakan piutang atas ganti rugi tanah PMJ di Kawasan Ria-Rio yang terkena pekerjaan Flyover Suprpto seluas 3.518 m².

a. Account Receivables from Related Parties

Receivables from DKI Jakarta Provincial Public Works Department represent receivable of PMJ's compensation for a land located in Ria-Rio area which is subject to Flyover Suprpto's work with an area of 3,518 sqm.

b. Piutang Usaha kepada Pihak Ketiga

i. PT Midori Indonesia

Piutang kepada PT Midori merupakan ganti rugi atas Wanprestasi yang dilakukan oleh PT Midori terkait proyek Pulomas X' Venture, keputusan ganti rugi ini telah mendapat keputusan Persidangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Perkara No: 892/X/ARB-BANI/2016 melalui Surat Keputusan No:17.033/II/SK-BANI/HU tanggal 3 Februari 2017.

b. Account Receivables to Third Parties

i. PT Midori Indonesia

Receivables from PT Midori are compensation for defaults carried out by PT Midori related to the Pulomas X' Venture project, this compensation decision has been decided by the Indonesian National Arbitration Board Case No.: 892 / X / ARB-BANI / 2016 through Decree No: 17.033 / II / SK-BANI / HU dated February 3, 2017.

ii. PT Paramitha Bangun Cipta Sarana

Piutang kepada PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) merupakan kewajiban PBCS kepada PMJ atas keterlambatan biaya pemanfaatan tanah, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta denda keterlambatan, Pembuatan Lanskap Pengembangan Olahraga Berkuda, Pembangunan Proyek Olahraga Berkuda.

ii. PT Paramitha Bangun Cipta Sarana

Receivables from PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) represent PBCS obligations to PT PMJ for land use fees, payment of Land and Building Taxes as well as fee penalties, Landscape Development of Equestrian Sports Development, Construction of Equestrian Sports Projects.

iii. PT Bumi Mandiri Wijaya

Piutang dari PT Bumi Mandiri Wijaya merupakan piutang PMJ terkait dengan kerjasama pembangunan dan pengelolaan Sekolah Internasional Pulo Mas (Catatan 40.q).

iii. PT Bumi Mandiri Wijaya

Receivables from PT Bumi Mandiri Wijaya represent PMJ receivables related to the development management of the Pulo Mas International School (Note 40.q).

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Piutang timbul dikarenakan adanya akumulasi dari pengakuan pendapatan yang lebih besar dari pada penerimaan uang. Pengakuan pendapatan tersebut berdasarkan *schedule* dari perjanjian kerjasama. Sampai dengan pengakhiran perjanjian piutang akan bersaldo Nihil.

- iv. **Tenan di Mal Pluit Junction**
Piutang usaha persewaan Mall Pluit Junction merupakan persewaan atas unit ruang sewa di Mall Pluit Junction.
- v. **PT Indomarina Square**
Piutang PT Indomarina Square merupakan piutang atas penjualan unit-unit Satuan Apartemen di Apartemen Tifolia Pulomas Park Center (Catatan 40.j).
- vi. **PT Taman Harapan Indah**
Piutang dari PT Taman Harapan Indah merupakan piutang atas penambahan luas areal kerjasama reklamasi Pantai Mutiara Pluit (dahulu Pantai "Tirta Setra" Pluit) tahap II dan penjualan tanah seluas 10.603m² yang terletak di Club House kompleks Pantai Mutiara (Catatan 40.y).
- vii. **PT Mitra Karsa Selaras**
Piutang dari PT Mitra Karsa Selaras merupakan piutang atas perjanjian ratifikasi antara Perusahaan dengan PT Catur Bangun Mandiri Perkasa. (Catatan 40.ee)
- viii. **PT Tribahagia Cipta Mandiri**
Piutang kepada PT Tribahagia Cipta Mandiri merupakan piutang atas penjualan 57 kavling siap bangun Town House Matoa Residence (Catatan 40.u).
- ix. **PT Waringin Multi Cipta**
Piutang dari PT Waringin Multi Cipta merupakan piutang atas perjanjian kerjasama perencanaan dan pengembangan lahan di Kamal Muara (Catatan 40.h).
- x. **Apartemen de Paradiso**
Piutang usaha atas proyek Apartemen de Paradiso merupakan piutang usaha atas penjualan unit apartemen atas bangunan 22 lantai yang terdiri 638 unit apartemen dan 14 unit ruko.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

The accounts receivable is derived from the accumulation of revenue recognition more than the cash receipt. Revenue is recognize based on the schedule set out in the Cooperation Agreement. At the end of contract, the receivable will be nil.

- iv. **Mal Pluit Junction Tenants**
Trade receivable from Pluit Junction Mall rental is a rental for a mall kiosk unit at Mall Pluit Junction.
- v. **PT Indomarina Square**
PT Indomarina Square's receivables represent receivables from the sale of units of Apartment Units at Tifolia Pulomas Park Center Apartments (Note 40.j).
- vi. **PT Taman Harapan Indah**
Receivables from PT Taman Harapan Indah represent receivable for the additional areas of cooperation reclamation construction of Pantai Mutiara Pluit (formerly Beach "Tirta Setra" Pluit) sale of land area of 10,603 sqm located at Club House (Note 40.y)
- vii. **PT Mitra Karsa Selaras**
Receivables from PT Mitra Karsa Selaras represent receivable from the ratification agreement between the Company and PT Catur Bangun Mandiri Perkasa. (Note 40.ee)
- viii. **PT Tribahagia Cipta Mandiri**
Receivables from PT Tribahagia Cipta Mandiri represents receivables derived from the sale of 57 ready to build plots located at Town House Matoa Residence (Note 40.u).
- ix. **PT Waringin Multi Cipta**
Receivables from PT Waringin Multi Cipta represents receivable an extention cooperation agreement and land development in Kamal Muara (Note 40.h).
- x. **De Paradiso Apartment**
Account receivables from the Apartment de Paradiso project represent receivables derived from the sale of 22 floors of apartment units consisting of 638 apartment units and 14 units of shophouses.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- xi. Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru
Piutang dari pembeli Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru terkait dengan penyelesaian sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 13.590 m², atas lahan Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru tersebut. Sesuai dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), HPL atas lahan Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru telah dikeluarkan dengan SK No. 6/HPL/BPN RI/2010 tanggal 1 Februari 2010. Sementara itu sesuai SK No. 07/SS/CN/V/2009 dari PPAT Saniwati Suganda, S.H., permohonan SHGB dan SHGB pecahannya atas lahan Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru masih dalam proses.

Sesuai dengan pernyataan tertulis dari para debitur, mereka setuju bahwa sisa piutang atas penjualan unit Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru akan dilunasi pada saat terjadi penyerahan SHGB pecahan atas unit-unit Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru sesuai dengan unit yang dibeli. Untuk itu Perusahaan tidak membentuk penyisihan atas piutang-piutang tersebut.

Sebagai jaminan atas pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Gudang Muara Baru adalah deposito pada PT Bank OCBC NISP Tbk sebesar Rp6.269.952.814. Deposito akan dapat dicairkan setelah proses sertifikasi tanah atas gudang tersebut selesai (Catatan 20).

- xii. Apartemen Muara Indah
Merupakan piutang kepada pembeli Apartemen Muara Indah.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- xi. Muara Baru Warehouse and Office

Represent receivables derived from Warehousing and offices buyers at Muara Baru related to the completion of the Warehouse and Muara Baru Office's Land Rights Management (HPL) and Rights to Build (HGB) certificates covering area of 13,590 sqm In accordance with the decision of the Head of the National Land Agency (BPN), HPL on Warehousing and Muara Baru Office of Warehouses has been issued by SK No. 6/HPL/BPN RI/2010 dated February 1, 2010. Meanwhile, according to Decree No. 07/SS/CN/V/2009 from PPAT Saniwati Suganda, S.H., the application of SHGB and the related fractions on the Warehouse and Muara Baru Office warehouses is still on process.

In accordance with the written statement of the debtor, they agree that the remaining receivables from the sale of Muara Baru Warehousing and Office units will be paid on the delivery of SHGB fractions of Muara Baru Warehousing and Office units based on the units purchased. Therefore, the Company does not provide allowance for the receivables.

As collateral for the installment payment of Muara Baru Warehouse Ownership Credit is a deposit on PT Bank OCBC NISP Tbk amounted to Rp6,269,952,814. Deposits will be liquidated after the land certification process for the warehouse is completed (Note 20).

- xii. Muara Indah Apartment
Represents receivable from the buyer of the Muara Indah apartment.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

7. Aset Keuangan Lancar Lainnya

7. Other Current Financial Assets

	2018 Rp	2017 Rp	
Piutang Lain-lain			Other Receivables
Pihak Berelasi (Catatan 37)			Related Party (Note 37)
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	2,019,991,884	2,019,991,884	PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Jumlah Pihak Berelasi	2,019,991,884	2,019,991,884	Total Related Party
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Harvestindo Asset Management	28,077,105,711	28,077,105,711	PT Harvestindo Asset Management
PT Cinere Serpong Jaya	26,059,674,441	159,427,473,309	PT Cinere Serpong Jaya
Kementerian PUPR	26,550,591,174	--	Kementerian PUPR
PT Taman Harapan Indah	3,537,170,305	3,537,170,305	PT Taman Harapan Indah
Karyawan	1,490,300,424	1,048,427,387	Employees
Bunga Deposito	1,132,127,140	788,575,184	Time Deposites Interest
Proyek Pluit Junction	832,237,575	704,280,188	Pluit Junction Project
Aston Hotel	553,402,914	--	Aston Hotel
PT Petross Gas	--	5,742,587,758	PT Petross Gas
Lainnya (masing-masing di bawah Rp500.000.000)	765,630,707	1,105,697,410	Others (each below Rp500,000,000)
Jumlah Pihak Ketiga	88,998,240,390	200,431,317,252	Total Third Parties
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai	(34,766,097,377)	(29,208,935,187)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah Piutang Lain-lain Pihak Ketiga-Bersih	54,232,143,013	171,222,382,065	Total Other Receivables Third Parties - Net
Piutang Retensi	18,311,808	16,160,285	Retention Receivables
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	56,270,446,705	173,258,534,234	Total Other Current Financial Assets

Aset keuangan lancar lainnya dari PT Cinere Serpong Jaya merupakan dana talangan untuk pembelian tanah, Sesuai dengan perjanjian No:002/UT2000/107/V/2017.

Other current financial assets from PT Cinere Serpong Jaya represents bailout of land purchased, In accordance with agreement No:002/ UT2000/107/V/2017.

Rincian umur Aset keuangan lancar lainnya yang tidak mengalami penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2018 and 2017, the aging of other current financial assets that were not impaired are as follows:

	2018 Rp	2017 Rp	
Telah Jatuh Tempo			Past due
Sampai dengan 90 hari	52,610,265,615	159,427,473,309	Up to 90 days
90 - 180 hari	1,685,530,054	788,575,184	90 - 180 days
Lebih dari 180 hari	1,974,651,037	13,042,485,741	More than 180 days
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	56,270,446,705	173,258,534,234	Total Other Current Financial Assets

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai aset keuangan lancar lainnya adalah sebagai berikut:

Movements of allowance for impairment losses of other current financial assets are as follows:

	2018 Rp	2017 Rp	
Saldo Awal Tahun	29,208,935,187	28,939,686,829	Beginning Balance
Penambahan di Tahun Berjalan (Catatan 32)	5,557,162,190	315,000,000	Addition in the Current Year (Note 32)
Pemulihan di Tahun Berjalan	--	(45,751,642)	Recovery in the Current Year
Saldo Akhir Tahun	34,766,097,377	29,208,935,187	Ending Balance

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai yang sudah dibentuk telah mencukupi untuk menutup kemungkinan kerugian tidak tertagihnya aset keuangan lancar lainnya.

Management believes that the allowance for impairment is adequate to cover possible losses on uncollectible of other current financial assets.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- a. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Piutang lain-lain dari PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJA) merupakan piutang terkait biaya dan bunga praoperasional atas persiapan pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok berdasarkan MOU (*Memorandum of Understanding*) tanggal 4 Februari 2009 antara Perusahaan dengan PT Pembangunan Jaya yang kewajibannya telah dialihkan kepada PJA.
- b. PT Harvestindo Asset Management
Piutang lain-lain dari PT Harvestindo Asset Management merupakan piutang Perusahaan atas pengembalian dana investasi reksadana Perusahaan melalui Akta Notaris Yurisa Martanti, S.H., No. 40 tanggal 30 Desember 2009 mengenai perjanjian utang piutang dengan PT Harvestindo Asset Management, PT Harvestindo Asset Management sepakat untuk mengakui liabilitas kepada Perusahaan atas pokok investasi dan imbalannya dengan jumlah Rp33.531.397.775. Guna menjamin kembali pembayaran sampai lunas, PT Harvestindo Asset Management sepakat menyerahkan kepada Perusahaan daftar piutang PT Harvestindo Asset Management dengan jumlah minimal sebesar Rp33.531.397.775 pada tanggal 30 Desember 2009 yang akan diikat secara hukum. Pemberian jaminan dengan piutang tersebut diatur dalam Akta No. 25 Notaris Yurisa Martanti, S.H., tanggal 31 Maret 2010 mengenai "Pemberian Jaminan".

Pemberian jaminan ini diikat dengan perjanjian fidusia berdasarkan Akta Notaris Yurisa Martanti, S.H., No. 26 tanggal 31 Maret 2010, PT Harvestindo Asset Management memberikan jaminan fidusia atas pembayaran kembali seluruh jumlah yang wajib dibayarkan oleh PT Harvestindo Asset Management kepada Perusahaan. Nilai penjaminan fidusia yang diberikan PT Harvestindo Asset Management kepada Perusahaan sebesar Rp33.531.397.775.

Pada tahun 2010 Perusahaan menerima pembayaran dari PT Harvestindo Asset Management sebesar Rp5.009.317.210.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- a. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Other receivables from PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJA) represent receivable related to preoperational costs and interest for the preparation for the construction of the Tanjung Priok Access Toll Road based on the February 4, 2009 Memorandum of Understanding between the Company and PT Pembangunan Jaya whose obligations have been transferred to PJA.
- b. PT Harvestindo Asset Management
Other receivables from PT Harvestindo Asset Management represent the Company's receivable for the mutual fund investment refund based on Notarial Deed No. 40 dated December 30, 2009 of Yurisa Martanti, S.H., related to the debts agreement, PT Harvestindo Asset Management agreed to recognize the liability to the Company upon the principal amount of the investment and the related repayment amounted to Rp33,531,397,775. As of December 30, 2009 to guarantee the payment, PT Harvestindo Asset Management agreed to submit to the Company a list of receivables of PT Harvestindo Asset Management with a minimum amount of Rp33,531,397,775 which will be legally binding. The granting of collateral with the receivables was set out in Deed. 25 of Yurisa Martanti, S.H., dated March 31, 2010 regarding "Warranty Provision".

The collateral is bound by a fiduciary agreement based on Notarial Deed No. 26 dated March 31, 2010 of Yurisa Martanti, S.H., PT Harvestindo Asset Management provided fiduciary guarantee upon repayment of the total amount due to the Company. The value of fiduciary guarantee provided by PT Harvestindo Asset Management to the Company was amounted to Rp33,531,397,775.

In 2010 the Company received payment from PT Harvestindo Asset Management in the amount of Rp5,009,317,210.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Karena dalam tahun 2010 PT Harvestindo Asset Management tidak dapat memenuhi kewajibannya, Perusahaan membawa masalah ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Untuk mengantisipasi tidak tertagihnya seluruh piutang tersebut, berdasarkan laporan Kantor Jasa Penilaian Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan nomor 145/Best-Bs/Lap.SV/III/11 tanggal 16 Maret 2011 mengenai penilaian piutang Perusahaan pada PT Harvestindo Asset Management pada tanggal 30 September 2010 adalah Nihil, sehingga Perusahaan berdasarkan bukti objektif penurunan nilai dari pihak penilai independen dengan nilai wajar "Nihil" Perusahaan membentuk cadangan penurunan nilai piutang ke PT Harvestindo Asset Management sebesar 100% atau Rp28.522.080.565.

Pada tahun 2012, Perusahaan menerima pembayaran sebesar Rp444.974.854, sehingga cadangan penurunan nilai piutang PT Harvestindo Asset Management berkurang menjadi sebesar Rp28.077.105.711.

- c. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Piutang lain-lain ini merupakan sisa dana pengadaan tanah yang tidak dipergunakan untuk pengadaan tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebesar Rp22.210.147.077 dan terdapat sisa dana yang digunakan sebelum PKS PU-DKI ditandatangani yaitu sebesar Rp4.340.444.093 dimana masih dalam proses mediasi dengan Jaksa Agung Muda Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara.
- d. PT Taman Harapan Indah
Piutang lain-lain dari PT Taman Harapan Indah merupakan piutang bunga terkait dengan transaksi penjualan tanah dengan luas wilayah 10.603m² yang terletak di Club House kompleks pantai Mutiara (Catatan 6.vi dan 40.y)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

During 2010 PT Harvestindo Asset Management was unable to fulfill its obligations, the Company brought this matter to the South Jakarta District Court. To anticipate the uncollectibility of all such receivables, based on the independent appraisal report, Edy, Saptono and Associate number 145/Best-Bs/Lap.SV/III/11 dated March 16, 2011 regarding the valuation of the Company's receivables to PT Harvestindo Asset Management on September 30, 2010 is Nil, thus based on objective evidence of impairment from independent appraisers with fair value of "Nil". The Company provided allowance for impairment of receivables to PT Harvestindo Asset Management amounted to 100% or equivalent to Rp28,522,080,565.

In 2012, the Company received the payment amounted to Rp444,974,854, thus allowance of impairment of PT Harvestindo Asset Management's receivable was reduce to Rp28,077,105,711.

- c. Ministry of Public Works and Public Housing
Other receivables represent remaining funds for land acquisition are not used for land acquisition of Tanjung Priok Access Toll Road amounting to Rp22,210,147,077 and there are remaining funds were used before the MCC PU-DKI signed amounting Rp4,340,444,093 which is still in the process of mediation by the Deputy Attorney General for Civil and State Administration.
- d. PT Taman Harapan Indah
Other receivables from PT Taman Harapan Indah are represents of interest receivables related to the transaction of selling land with an area of 10,603sqm provided at the Club House in the Mutiara beach (Note 6.vi and 40.y)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

8. Pendapatan yang Masih Harus Diterima

8. Accrued Revenue

	2018 Rp	2017 Rp	
Penjualan Tanah			Land Sales
Lainnya	--	610,294,364	Others
Jasa Pengembangan dan Pengoperasian			Developing and Operating Services
Perparkiran	1,039,597,120	--	Parking
PT Energi Mulia Bersama (SPBG Mampang)	831,386,478	1,140,854,713	PT Energi Mulia Bersama (SPBG Mampang)
Lainnya	233,914,988	376,517,088	Others
Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi			Construction of Telecommunication Tower Services
PT Iforte Solusi Infotek	1,205,792,400	582,622,800	PT Iforte Solusi Infotek
PT Telekomunikasi Selular	1,106,358,993	--	PT Telekomunikasi Selular
PT Daya Mitra Telekomunikasi	--	119,622,000	PT Daya Mitra Telekomunikasi
PT Tower Bersama Grup	--	30,038,991	PT Tower Bersama Grup
PT Haviest Cipta Mandiri	--	10,085,000,000	PT Haviest Cipta Mandiri
PT Mora Telematika Indonesia	--	683,173,428	PT Mora Telematika Indonesia
PT Inti Bangun Sejahtera	--	197,101,044	PT Inti Bangun Sejahtera
Sewa Lahan			Land Lease
Blok Z4 & Z5	535,294,361	--	Blok Z4 & Z5
Pengelolaan Air Bersih	174,656,020	--	Water Treatment Management
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100.000.000)	109,667,932	--	Others (each below Rp100,000,000)
Jumlah	5,236,668,292	13,825,224,428	Total
Dikurangi: Penyisihan Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	--	(119,622,000)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah	5,236,668,292	13,705,602,428	Total

9. Persediaan

9. Inventories

	2018 Rp	2017 Rp	
Aset Real Estat	180,432,784,747	180,432,784,747	Real Estate Assets
Bahan Bakar Minyak dan Pelumas	1,128,823,642	1,180,616,521	Oil and Lubricants
Perlengkapan Hotel	741,638,000	768,600,210	Hotel Supplies
Jumlah	182,303,246,389	182,382,001,478	Total

Persediaan aset real estat merupakan persediaan atas tanah dan bangunan siap dijual yang dimiliki oleh Perusahaan.

Inventories of real estate assets represent inventory of land and buildings ready for sale owned by the Company.

Mutasi tanah dan bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Movements of land and buildings ready for sale are as follows:

Tahun/ Year	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Penjualan/ Sales	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
2018	180,432,784,747	--	--	--	180,432,784,747
2017	86,505,582,220	104,996,000,000	--	(11,068,797,473)	180,432,784,747

Pada tanggal 31 Desember 2017 Perusahaan melakukan reklasifikasi dari aset real estat bangunan siap jual ke properti investasi yaitu hotel Aston dan Ballroom sebesar Rp11.068.797.473.

As of December 31, 2017 the Company reclassified Aston Hotel and Ballroom from real estate asset of land and buildings ready for sale to investment property amounted to Rp11,068,797,473.

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

The location, spacious and value of land and buildings ready for sale are as follows:

	2018 dan/and 2017		
	m ² / sqm	Rp	
Apartemen de Paradiso	6,361	21,323,647,011	Apartemen de Paradiso
Rukan DHI Teluk Gong	6,855	26,622,034,459	Rukan DHI Teluk Gong
Town House Matoa Residence	1,765	15,235,103,276	Town House Matoa Residence
Apartemen Riverside Muara Indah 1A	1,532	12,256,000,001	Apartemen Riverside Muara Indah 1A
Landmark Pluit Blok E No. 7	9,489	104,996,000,000	Landmark Pluit Blok E No. 7
Jumlah	26,002	180,432,784,747	Total

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Persediaan bahan bakar minyak dan pelumas merupakan persediaan yang ada di SPBU Kamal Muara yang dikelola oleh JUP. Sedangkan persediaan perlengkapan hotel merupakan persediaan yang ada di Hotel Aston Paradiso dan Fave Hotel Pluit Junction milik Perusahaan.

Inventories of fuel oil and lubricants represent inventories located at the Kamal Muara gas station managed by JUP. Hotel inventories represent inventories located at Hotel Aston Paradiso and Fave Hotel Pluit Junction owned by the Company.

Berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa atas persediaan tersebut tidak terjadi penurunan nilai dan keusangan sehingga Manajemen tidak membentuk penyisihan penurunan nilai persediaan.

Based on review of the inventories conditions at the end of the year, management believes that the inventories are not impaired and obsolescence therefore Management does not provide the impairment allowance of inventories.

10. Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka

10. Advances and Prepayments

	2018 Rp	2017 Rp
Uang Muka		
Uang Muka Proyek	144,701,763,861	710,638,484,941
Uang Muka Pembelian Tanah	122,624,703,531	127,247,525,082
Persekot Kerja	5,558,281,510	6,724,995,090
Subjumlah Uang Muka	272,884,748,902	844,611,005,113
Biaya Dibayar Di Muka		
Sewa Dibayar Di Muka	33,020,405,470	8,538,604,438
Asuransi Dibayar di Muka	1,622,218,136	618,422,706
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100.000.000)	641,644,186	--
Subjumlah Biaya Dibayar Di Muka	35,284,267,793	9,157,027,144
Jumlah	308,169,016,695	853,768,032,257

Advances
Project Advance
Advance for Purchases of Land
Working Advance
Subtotal Advances
Prepayments
Prepaid Rent
Prepaid Insurance
Others (each below Rp100,000,000)
Subtotal Prepayments
Total

a. Uang Muka Proyek

Saldo pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp144.701.763.861 dan Rp710.638.484.941 merupakan uang muka proyek LRT dan Velodrome yang belum dialokasikan terhadap termin pembayaran, dan uang muka pada JUP atas proyek – proyek yang belum beroperasi, dengan rincian sebagai berikut:

a. Project Advance

As of December 31, 2018 and 2017 respectively Rp144,701,763,861 and Rp710,638,484,941 represents advances for the LRT and Velodrome projects that have not been allocated to payment terms, and advances of JUP's projects that are not yet operate, with the details are as follows:

	2018 Rp	2017 Rp
Uang Muka Proyek LRT	90,252,459,677	627,107,180,922
Uang Muka Proyek Velodrome	--	28,498,878,095
Proyek Mobile Refueling Unit (MRU) Online	32,642,170,620	42,426,496,502
Parking	4,970,626,812	958,930,423
Water Treatment Plant (WTP) Pluit	4,379,176,324	2,340,969,213
Proyek Stasiun Pengisian Bahan Bakar Energi (SPBE)	3,930,417,152	--
Proyek Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU)	2,682,290,013	--
Proyek Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (SPBG) - AAP	2,091,656,099	1,747,744,785
Proyek Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (SPBG) - PG	1,967,385,309	2,513,709,309
Proyek Pembangkit Listrik	601,982,991	--
Proyek Implementasi Sistem Terintegrasi	285,000,000	--
Water Treatment Plant (WTP) Kanal Banjir Barat	213,576,435	394,425,257
Proyek Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (SPBG) Ancol	99,500,641	2,781,643,340
Fuel Cell	--	872,704,409
Intermediate Treatment Facility (ITF)	--	756,514,039
Lain-lain (Masing-masing Dibawah Rp100.000.000)	585,521,788	239,288,647
Jumlah	144,701,763,861	710,638,484,941

LRT Project Advance
Velodrome Project Advance
Mobile Refueling Unit (MRU) Online Project
Parking
Water Treatment Plant (WTP) Pluit
Energy Station (SPBE) Project
Gas Station (SPBU) Project
Gas Station (SPBG) Project - AAP
Gas Station (SPBG) Project - PG
Power Plant Project
Integrated System Implementation Project
Water Treatment Plant (WTP) Kanal Banjir Barat
Gas Station Project - Ancol
Fuel Cell
Intermediate Treatment Facility (ITF)
Others (each below Rp100,000,000)
Total

b. Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembelian tanah oleh Perusahaan yang berlokasi di Cikeas, Cileunyi, Rorotan, dan Marunda.

b. Advance for purchases of land represents advances for land purchasing by the Company located in Cikeas, Cileunyi, Rorotan, and Marunda.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- c. Persekot kerja merupakan uang muka atas pekerjaan proyek-proyek yang sedang dikerjakan oleh Perusahaan dan Entitas Anak.
- d. Sewa dibayar dimuka pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp23.535.463.001 merupakan sewa lahan berupa tanah yang terletak di Jalan Sunter Permai Raya, dan Jalan RE Marthadinata Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk Penyelenggaraan Fasilitas Pengelolaan Sampah di Kota Jakarta *Intermediate Treatment Facility* yang dibayarkan kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) tertanggal 14 Desember 2018 dan sisanya sebesar Rp9.484.942.469 merupakan sewa lahan untuk penempatan aset *Gigabite Passive Optical Network* di 47 sites.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- c. *Working Advances* represent a down payment on the development of projects that are still in progress by the Company and Subsidiaries.
- d. *Prepaid rent* as of December 31, 2018 amounting to Rp23,535,463,001 represent of rent land located on Jalan Sunter Permai Raya, and Jalan RE Marthadinata, Sunter Agung Sub-District, Tanjung Priok District, North Jakarta Administrative City, for Organizing Waste Management Facilities in the Jakarta City / Intermediate Treatment Facility paid by Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dated December 14, 2018 and amounting to Rp9,484,942,469 represent land rent for the placement of *Gigabite Passive Optical Network* at 47 sites.

11. Pajak Dibayar Dimuka

11. Prepaid Taxes

	2018 Rp	2017 Rp
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	582,182,184,752	368,224,244,317
Pajak Penghasilan Final Ditangguhkan	13,002,025,522	12,872,165,672
	595,184,210,274	381,096,409,989
Entitas Anak		
Pajak Pertambahan Nilai	24,432,562,387	22,116,929,420
Uang Muka SKPKB atas BPHTB	4,539,137,250	4,539,137,250
PPh Pasal 23	557,107,888	249,863,337
Pajak Pertambahan Nilai - WAPU	45,791,111	--
Pajak Penghasilan Final Ditangguhkan	--	2,216,837,063
Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2	--	1,042,143,328
Jumlah	624,758,808,910	411,261,320,387

The Company
Value Added Tax
Deferred Final Income Tax

Subsidiaries
Value Added Tax
Advanced SKPKB and BPHTB
Income Tax Article 23
Value Added Tax - WAPU
Deferred Final Income Tax
Income Tax Article 4(2)
Total

Uang muka pajak SKPKB PT Pulo Mas Jaya sebesar Rp4.539.137.250 merupakan pembayaran uang muka SKPKB tahun pajak 2011 dan 2012 yang sedang dalam proses banding yang terdiri dari pembayaran SKPKB PPN tahun 2011 no. 008187/207/11/007/14 sebesar Rp173.807.000, SKPKB PPh Pasal 25 tahun 2011 sebesar Rp674.658.000, SKPKB PPN tahun 2012 sebesar Rp1.533.619.000, SKPKB PPh Final sebesar Rp911.888.000 dan SKPKB PPh Pasal 25 sebesar Rp1.245.165.250.

Tax Underpayment Assesment Letter (SKPKB) advance of PT Pulo Mas Jaya amounted to Rp4,539,137,250 represents SKPKB payment for 2011 and 2012 tax year 2011 which is in an appeal process consisting of 2011 VAT SKPKB payments No. 008187/207/11/007/14 of Rp173,807,000, SKPKB of Income tax Article 25 of 2011 amounted to Rp674,658,000, SKPKB of VAT in 2012 amounted to Rp1,533,619,000, SKPKB of Final Income tax amounted to Rp911,888,000 and SKPKB of Income Tax Article 25 amounted to Rp1,245,165,250.

12. Uang Muka Pembelian Saham

12. Advances for Share Purchase

	2018 Rp	2017 Rp	
PT Petross Gas	--	30,875,000,000	PT Petross Gas

JUP melakukan pembelian saham PG. Pembelian saham ini tertuang pada Akta Notaris Olivia Afiaty, S.H., M.Hum., No. 15 tanggal 30 Juni 2016 dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat No. AHU-AH.01.03-0067385 tanggal 28 Juli 2016. Pembelian saham PT Petross Gas sebesar Rp30.875.000.000.

JUP purchased shares of PG. This purchase of shares is contained in Notarial Deed No. 15 dated June 30, 2016 of Olivia Afiaty, S.H., M.Hum., and has been approved by Ministry of Law and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-AH.01.03-0067385 dated July 28, 2016. Purchase of shares of PT Petrogas Gas amounting to Rp30,875,000,000.

Berdasarkan Akta Notaris Desman S.H., M.Hum., M.M., No. 64 tanggal 18 Mei 2018 dan telah disahkan oleh Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU.AH.01.03-0213788 pada tanggal 7 Juni 2018 JUP secara sah mengkonsolidasi PG dengan nominal pembelian saham sebesar Rp15.936.200.000 (Catatan 3). Sisa uang muka pembelian saham sebesar Rp14.875.000.000 direklasifikasi sebagai piutang pihak berelasi dikarenakan transaksi tersebut merupakan transaksi utang piutang antara JUP dengan PG berdasarkan Addendum Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat No. 13/JUP/PKS/VI/2016 tanggal 29 Juni 2016. Sisa uang muka pembelian saham sebesar Rp63.800.000 adalah porsi JAKON selaku pemilik saham 0,1% atau 1.276 lembar saham di PG yang dibayarkan ke JUP.

Based on Notarial Deed No. 64 dated May 18, 2018 of Desman S.H., M.Hum., M.M., and has been ratified by the Decree of the Ministry of Law and Human Rights No. AHU.AH.01.03-0213788 on June 7, 2018 JUP legally consolidated PG with the nominal purchase of shares amounting to Rp15,936,200,000 (Note 3). The remaining share purchase advances amounting to Rp14,875,000,000 were reclassified as related party receivables because the transaction was a debt payable transaction between JUP and PG based on the Addendum of the Conditional Share Sale and Purchase Agreement No. 13 / JUP / PKS / VI / 2016 dated June 29, 2016. The remaining down payment for the purchase of shares amounting to Rp63,800,000 is the portion of JAKON as the owner of 0.1% shares or 1,276 shares in PG which is paid to JUP.

13. Uang Muka Investasi

13. Investment Advances

	2018 Rp	2017 Rp	
Tim Pengadaan Tanah Akses Tanjung Priok	--	627,502,777,050	Tanjung Priok Access Land Procurement Team

Uang Muka Investasi merupakan akumulasi dana atas pengadaan tanah yang telah disetorkan JATP kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat c.q. Tim Pengadaan Tanah ATP untuk pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok berdasarkan Perjanjian Kerjasama tentang Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok No. 03/PKS/M/2010 No. 28 tanggal 4 Oktober 2010 yang telah diadendum pada tanggal 22 Oktober 2015

Investment Advances are accumulated funds for land acquisition that have been deposited by JATP with the Ministry of Public Works and Public Housing c.q. The ATP Land Procurement Team for the construction of the Tanjung Priok Access Toll Road under the Cooperation Agreement on Land Procurement of Tanjung Priok Access Toll Road No. 03 / PKS / M / 2010 No. 28 dated October 4, 2010 which was signed on October 22,

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dengan perjanjian kerjasama No. 17/PKS/M/2015 No. 28 tahun 2015 antara Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia dengan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pada tanggal 31 Desember 2017 uang muka sebesar Rp627.502.777.050 terdiri dari setoran dana pengadaan tanah dan nilai tambah. Berdasarkan hasil BPKP dengan No. Lap-468/D103/2017 dan LHV-138/D103/2018 pada tanggal 26 Desember 2018 dilakukan pembayaran atas pengembalian dana pengadaan tanah adalah sebesar Rp600.952.185.880. Sisa dana pengadaan tanah yang tidak dipergunakan untuk pengadaan tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebesar Rp22.210.147.077 dipindahbukukan ke dalam rekening perseroan JATP dan dana yang digunakan sebelum PKS PU-DKI ditandatangani sebesar Rp4.340.444.093 direklasifikasi ke piutang lain-lain (Catatan 7.c).

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

2015 under the cooperation agreement No. 17 / PKS / M / 2015 No. 28 of 2015 between the Ministry of Public Works of the Republic of Indonesia and the Provincial Government of the Special Capital Region of Jakarta.

As of December 31, 2017 advance amounted Rp627,502,777,050 consists of payment for land acquisition and value added funds. Based on the results of the BPKP with No. Lap-468 / D103 / 2017 and LHV-138 / D103 / 2018 on December 26, 2018, the payment of acquisition land fund amounting to Rp600,952,185,880. The remaining unused funds for land of Tanjung Priok Access Toll Road amounting to as Rp22,210,147,077 transferred into the account of JATP remaining funds that is used before the DKI Jakarta PU-PKS are signed amounting to Rp4,340,444,093 reclassified to other receivable (Note 7.c).

14. Investasi Jangka Panjang Lainnya

14. Other Long-Term Investment

	2018					
	Saldo Awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Penurunan Nilai/	Penyesuaian Nilai Wajar/	Saldo Akhir
	Beginning Balance	Additions	Deductions	Impairment	Fair Value Adjustment	Ending Balance
	Rp	Rp	Rp		Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development	62,421,264,392	--	--	--	86,206,769,608	148,628,034,000
PT Cinere Serpong Jaya	25,423,959,125	5,296,200,000	--	--	1,218,323,875	31,938,483,000
PT Transportasi Jakarta	10,000,000,000	--	--	--	16,214,600,000	26,214,600,000
PT Jakarta Realty	31,615,636,000	--	--	--	(11,264,036,000)	20,351,600,000
PT Jakarta Surya Parkir	863,586,094	--	--	--	--	863,586,094
PT Food Station Tjipinang Jaya	47,520,000,000	--	--	(47,442,800,000)	--	77,200,000
PT JTD Jaya Pratama	1,000,000	--	--	--	--	1,000,000
Jumlah/ Total	177,845,445,611	5,296,200,000	--	(47,442,800,000)	92,375,657,483	228,074,503,094

	2017					
	Saldo Awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Penurunan Nilai/	Penyesuaian Nilai Wajar/	Saldo Akhir
	Beginning Balance	Additions	Deductions	Impairment	Fair Value Adjustment	Ending Balance
	Rp	Rp	Rp		Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development	62,421,264,392	--	--	--	--	62,421,264,392
PT Cinere Serpong Jaya	25,423,959,125	--	--	--	--	25,423,959,125
PT Transportasi Jakarta	10,000,000,000	--	--	--	--	10,000,000,000
PT Jakarta Realty	31,615,636,000	--	--	--	--	31,615,636,000
PT Jakarta Surya Parkir	863,586,094	--	--	--	--	863,586,094
PT Food Station Tjipinang Jaya	47,520,000,000	--	--	--	--	47,520,000,000
PT JTD Jaya Pratama	1,000,000	--	--	--	--	1,000,000
Jumlah/ Total	177,845,445,611	--	--	--	--	177,845,445,611

Pada tahun 2018, Perusahaan mengubah metode pencatatan investasi jangka panjang lainnya dari model biaya perolehan ke model nilai wajar.

In 2018, the Company changed the method of long term investment from the cost to fair value model.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Nilai wajar investasi jangka panjang lainnya pada tanggal 31 Desember 2018 dihitung berdasarkan penilaian atas nilai wajar yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan No. 002/UT2000/116/II/19 tanggal 13 Februari 2019.

- a. PT Jakarta Tollroad Development (JTRD)
Penyertaan pada PT Jakarta Tollroad Development dilakukan Perusahaan pada tahun 2005 sebanyak 1.250 saham dengan nilai Rp1.250.000.000.

Berdasarkan perjanjian kemitraan yang dituangkan dalam Akta Notaris Aryanti, SH, M.Kn nomor 53 tanggal 10 Oktober 2011 Perusahaan meningkatkan kembali sahamnya menjadi 7% dan untuk itu Perusahaan mengakuisisi kepemilikan saham PT Pembangunan Jaya di PT Jakarta Tollroad Development sebanyak 4.912 saham senilai Rp32.233.791.648 ditambah dengan perhitungan *cost of fund* yang disepakati tanggal 28 Desember 2016 sebesar Rp10.333.482.654, sehingga nilai akuisisi yang dibayarkan sebesar Rp42.567.274.302.

Persetujuan konversi uang muka dan pertukaran Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) dengan saham dituangkan dalam Akta Notaris Retno Rini P. Dewanto, S.H., Nomor 8 tanggal 17 Juni 2016 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT Jakarta Tollroad Development dan nomor 10 tanggal 29 Juni 2016 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham PT Jakarta Tollroad Development.

Pada tahun 2016 dilakukan konversi atas Uang Muka Setoran Modal sebesar Rp6.381.679.416 menjadi modal saham sebanyak 972 saham.

Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar tanggal 21 Juni 2016, PT Pembangunan Jaya Ancol telah sepakat untuk menukar Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) yang diterbitkan kepada Perusahaan dengan 650 saham seri C JTD senilai Rp4.265.465.100.

Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar tanggal 21 Juni 2016 PT Jaya Land telah sepakat menukar Surat Utang Wajib Tukar

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

The fair value of long term investment as of December 31, 2018 is calculated on the basis of a fair value performed by an independent appraisal of KJPP Abdullah Fitriantoro & Partner No. 002/UT2000/116/II/19 dated February 13, 2019.

- a. *PT Jakarta Tollroad Development (JTRD) Represent the Company's investment in PT Jakarta Tollroad Development in 2005 amounted to 1,250 shares with a value of Rp1,250,000,000.*

Based on the Partnership Agreement as stated in Notarial Deed No. 53 dated October 10, 2011 of Aryanti, SH, M.Kn, the Company increase its shares up to 7% and to fulfill this condition the Company acquired PT Pembangunan Jaya's shares in PT Jakarta Tollroad Development totaling 4,912 shares amounted to Rp32,233,791,648 plus the agreed cost of fund on December 28, 2016 amounted to Rp10,333,482,654, thus the total acquisition value paid by the Company was amounted to Rp42,567,274,302.

The approval of the down payment conversion and Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) exchange with shares was set forth in Notarial Deed No. 8 dated June 17, 2016 of Retno Rini P. Dewanto, SH related to PT Jakarta Tollroad Development Meeting Decision No.10 dated June 29, 2016 related to Resolution of Extraordinary Meeting of Shareholders of PT Jakarta Tollroad Development.

In 2016, the Company had convert its advance for share capital amounted to Rp6,381,679,416 to share capital of 972 shares.

Based on the Swap Agreement dated June 21, 2016, PT Pembangunan Jaya Ancol has agreed to swap the "Surat Utang Wajib Tukar" (SUWT) which was issued to the Company for 650 series C shares of JTD amounted to Rp4,265,465,100.

Based on the Swap Agreement dated June 21, 2016. PT Jaya Land has agreed to swap the "Surat Utang Wajib Tukar"

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

(SUWT) yang diterbitkan kepada Perusahaan ditukar dengan 563 saham seri C PT Jakarta Tollroad Development senilai Rp3.694.549.002.

Jumlah saham PT Jakarta Tollroad Development yang dimiliki Perusahaan setelah adanya konversi uang muka dan SUWT menjadi 3.435 saham dengan nilai penempatan sebesar Rp15.591.693.518 atau 3,18% dari seluruh saham yang telah ditempatkan.

Pada tahun 2018, Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 2.81% pada PT Jakarta Tollroad Development yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00071/ 2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 2.81 % Saham Perusahaan pada PT Jakarta Tollroad Development tanggal 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar Rp148.628.034.000 sebagai nilai wajar dari penyertaan 2.81% saham Perusahaan pada PT Jakarta Tollroad Development.

Selisih nilai wajar dengan nilai perolehan saham PT JTD sebesar Rp86.206.769.608 dicatat sebagai keuntungan nilai wajar investasi jangka panjang lainnya pada tanggal 31 Desember 2018.

- b. PT Cinere Serpong Jaya (CSJ)
Penyertaan Perusahaan pada PT Cinere Serpong Jaya, merupakan penyertaan Perusahaan sebesar 10% dari modal saham PT Cinere Serpong Jaya sesuai dengan Akta Notaris Lumassia, S.H., No 4 tanggal 5 Oktober 2015. Perusahaan melakukan pembelian saham PT Cinere Serpong Jaya dari pihak ketiga sebanyak 360.681 lembar dengan jumlah nilai sebesar Rp22.100.000.000.

Pada tahun 2018, Perusahaan sudah melakukan penambahan investasi berupa kas sebesar Rp5.296.200.000, sehingga saldo investasi Perusahaan ke PT CSJ Per 31 Desember 2018 sebesar Rp30.720.159.125.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

(SUWT) issued to the Company in exchange for 563 shares of C series PT Jakarta Tollroad Development amounted to Rp3,694,549,002.

Total shares of PT Jakarta Tollroad Development owned by the Company after the conversion of down payment and SUWT become 3,435 shares with the investment value amounted to Rp15,591,693,518 or equivalent to 3.18% of all issued shares.

In 2018, the Company reassessed its investment value of 2.81% at PT Jakarta Tollroad Development conducted by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Report Number 00071 / 2.0051-00 / BS / 03/0119/1 / II / 2019 Regarding Final Report Value of Participation 2.81% Share of the Company at PT Jakarta Tollroad Development dated February 28, 2019 with the result of an evaluation of Rp148,628,034,000 as the fair value of investment of 2.81% of shares of the Company at PT Jakarta Tollroad Development.

As of December 31, 2018, the difference between fair value and book value of the shares PT JTD amounting to Rp86,206,769,608 was recorded as the fair value gain of other long-term investments.

- b. PT Cinere Serpong Jaya (CSJ)
The Company's investment in PT Cinere Serpong Jaya, represents the Company's investment of 10% PT Cinere Serpong Jaya's share capital in accordance with Notarial Deed No. 4 dated October 5, 2015 of Lumassia, S.H. The Company purchased shares of PT Cinere Serpong Jaya from a third party amounted to 360,681 shares with a total value of Rp22,100,000,000.

As of 2018, the Company has made additional investment in the form of cash amounting to Rp5,296,200,000, thus the Company's investment balance to PT CSJ As of December 31, 2018 amounted to Rp30,720,159,125.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tahun 2018 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 10% pada PT Cinere Serpong Jaya oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 10 % Saham Perusahaan pada PT Cinere Serpong Jaya tanggal 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar Rp31.938.483.000 sebagai nilai wajar dari penyertaan 10.00% saham Perusahaan pada PT Cinere Serpong Jaya.

Selisih nilai wajar dengan nilai perolehan saham PT CSJ sebesar Rp1.218.323.875 dicatat sebagai keuntungan nilai wajar investasi jangka panjang lainnya pada tanggal 31 Desember 2018.

c. PT Transportasi Jakarta (TJ)

PT Transportasi Jakarta adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2014 tertanggal 11 Maret 2014 yang dirubah melalui Peraturan Daerah nomor 17 tahun 2014 tertanggal 11 September 2014 tentang Perubahan Atas Aturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pembentukan BUMD Perseroan Trans Jakarta.

Sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn, Nomor 80 tanggal 27 Maret 2017 tentang Pendirian PT Transjakarta yang disahkan dengan Surat Kementerian Hukum & HAM nomor AHU-02651.40.10.2014. Perusahaan menyertakan dan menempatkan setoran tunai senilai Rp10.000.000.000 atau sejumlah 10.000 lembar saham.

Pada tahun 2018 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 0.57% pada PT Transportasi Jakarta yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 0.57% Saham Perusahaan pada PT Transportasi Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar Rp26.214.600.000 sebagai nilai wajar dari penyertaan 0.57% saham Perusahaan pada PT Transportasi Jakarta.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

In 2018 the Company reassessed its investment value of 10.00% at PT Cinere Serpong Jaya by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Report Number 00071 / 2.0051-00 / BS / 03/0119/1 / II / 2019 Regarding the Final Report of Participation Value of 10% of the Company's shares in PT Cinere Serpong Jaya on February 28, 2019 with the result of an assessment of Rp31,938,483,000 as the fair value of the participation of 10.00% shares of the Company at PT Cinere Serpong Jaya.

As of December 31, 2018, the difference between fair value and book value of the shares PT CSJ amounting to Rp1,218,323,875 was recorded as the fair value gain of other long-term investments.

c. PT Transportasi Jakarta (TJ)

PT Transportasi Jakarta is a Regional Owned Enterprise (BUMD) of the Provincial Government of DKI Jakarta established under Regional Regulation No. 4 year 2014 dated March 11, 2014 which was amended by Regional Regulation No. 17 of 2014 dated September 11, 2014 on Amendment to Regional Regulation No. 4 of 2014 regarding the Establishment of BUMD Company Trans Jakarta.

As stated in Notarial Deed of Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn, No. 80 dated March 27, 2017, the Establishment of PT Transjakarta which was legalized by Letter of the Ministry of Justice & Human Rights number AHU-02651.40.10.2014, the Company includes and placed a cash deposit of Rp10,000,000,000 or equivalent to 10,000 shares.

In 2018 the Company revalued the investment value of 0.57% at PT Transportasi Jakarta by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Report Number 00071 / 2.0051-00 / BS / 03/0119/1 / II / 2019 concerning Final Report on Value of Participation of 0.57% of the Company in PT Transportasi Jakarta dated 28 February 2019 with the result of an evaluation of Rp26,214,600,000 as the fair value of the participation of 0.57% of shares of the Company at PT Transportasi Jakarta.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Selisih nilai wajar dengan nilai perolehan saham PT TJ sebesar Rp16.214.600.000 dicatat sebagai keuntungan nilai wajar investasi jangka panjang lainnya pada tanggal 31 Desember 2018.

d. PT Jakarta Realty (JR)

Penyertaan pada PT Jakarta Realty diperoleh Perusahaan pada tahun 2004 sebagai bagian dari tambahan setoran modal dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta sesuai dengan Peraturan Daerah No. 12 tahun 2004. Perusahaan memiliki 20.000 lembar saham dengan nilai nominal per saham sebesar Rp1.000.000 yang mencerminkan 20% kepemilikan atas seluruh saham PT Jakarta Realty.

Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Saham sebagai berikut:

1. Akta Pengikatan Jual Beli Saham No. 2 tanggal 12 Desember 2014 (antara Perusahaan dengan PT Wijaya Wisesa Land) atas 6.563 lembar saham yang telah ditindaklanjuti dengan Akta Pengoperan Hak-Hak atas Saham PT Jakarta Realty No.31 tanggal 27 Oktober 2015;
2. Akta Pengikatan Jual Beli Saham No. 3 tanggal 12 Desember 2014 (antara Perusahaan dengan PT Indofica) atas 1.640 lembar saham yang telah ditindaklanjuti dengan Akta Pengoperan Hak-Hak atas Saham PT Jakarta Realty No.32 tanggal 27 Oktober 2015;
3. Akta Pengikatan Jual Beli Saham No.4 tanggal 12 Desember 2014 (antara Perusahaan dengan PT Konkrat Investindo) atas 6.563 lembar saham yang telah ditindaklanjuti dengan Akta Pengoperan Hak-Hak atas Saham PT Jakarta Realty No.30 tanggal 27 Oktober 2015;
4. Akta Pengikatan Jual Beli Saham No.5 tanggal 12 Desember 2014 (antara Perusahaan dengan PT Plasma Internusa) atas 234 lembar saham yang telah ditindaklanjuti dengan Akta Pengoperan Hak-Hak atas Saham PT Jakarta Realty No. 33 tanggal 27 Oktober 2015; telah terjadi pengalihan/ pelepasan 15% kepemilikan saham Perusahaan pada PT Jakarta Realty atau sebanyak 15.000 lembar saham dengan nilai tercatat sebesar Rp45.183.326.241.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

As of December 31, 2018, the difference between fair value and book value of the shares PT TJ amounting to Rp16,214,600,000 was recorded as the fair value gain of other long-term investments.

d. PT Jakarta Realty (JR)

Investments in PT Jakarta Realty obtained by the Company in 2004 as part of additional paid-up capital from the Provincial Government of DKI Jakarta in accordance with Local Regulation No. 12 of 2004. The Company has 20,000 shares with nominal value per share of Rp1,000,000 which represents 20% ownership of PT Jakarta Realty's shares.

Based on the Deed of Shares Sales Purchase Agreement as follows:

1. Notarial Deed of Sale and Purchase of Shares No. 2 dated December 12, 2014 (between the Company and PT Wijaya Wisesa Land) on 6,563 shares which has been followed up by the Deed of Right Share Acquisition of PT Jakarta Realty No.31 dated October 27, 2015;
2. Notarial Deed of Shares Sales Purchase Agreement No. 3 dated December 12, 2014 (between the Company and PT Indofica) on 1,640 shares of which has been followed up by the Deed of Rights Issuing of Shares of PT Jakarta Realty No.32 dated October 27, 2015;
3. Notarial Deed of Shares Sales Purchase Agreement No. 4 dated December 12, 2014 (between the Company and PT Konkrat Investindo) of 6,563 shares which has been followed up by the Deed of Right to Shareholders of PT Jakarta Realty No.30 dated October 27, 2015;
4. Notarial Deed of Shares Sales Purchase Agreement No. 5 dated December 12, 2014 (between the Company and PT Plasma Internusa) of 234 shares which has been followed up by the Deed of Right to Transfer of PT Jakarta Realty's shares No. 33 dated October 27, 2015; there has been a 15% transfer/release of share ownership of the Company to PT Jakarta Realty or 15,000 shares with a carrying value of Rp45,183,326,241.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan akta pengikatan jual beli tersebut, Perusahaan melepas kepemilikan saham pada PT Jakarta Realty sebesar 15% kepemilikan dengan nilai tercatat Rp45.183.326.241. Dengan pelepasan saham ini, Perusahaan memperoleh bangunan di Thamrin City dengan nilai pasar berdasarkan laporan penilai dari KJPP Maulana, Andesta dan Rekan pada tanggal 16 Juli 2014 sebesar Rp94.846.908.000. Perusahaan membukukan laba pelepasan investasi tahun 2014 sebesar Rp49.663.581.759. Setelah pelepasan saham ini maka perusahaan menghentikan penggunaan metode ekuitas dan mencatat nilai investasi yang tersisa sebesar 5% kepemilikan atas PT Jakarta Realty pada nilai wajar sebesar Rp31.615.636.000.

Pada tahun 2018 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 5.00% pada PT Jakarta Realty yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00071 / 2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 5.00% Saham Perusahaan pada PT Jakarta Realty tanggal 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar Rp20.351.600.000 sebagai nilai wajar dari penyertaan 5.00% saham Perusahaan pada PT Jakarta Realty.

Selisih nilai wajar dengan nilai perolehan saham JR sebesar Rp11.264.036.000 dicatat sebagai kerugian nilai wajar investasi jangka panjang lainnya pada tanggal 31 Desember 2018.

- e. PT Jakarta Surya Parkir (JSP)
Merupakan penyertaan JUP dengan persentase kepemilikan 40% atas PT Jakarta Surya Parkir yang didirikan pada tahun 2007 dengan jumlah modal sebesar Rp4.000.000.000 yang terbagi dalam 4.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 per saham. PT Jakarta Surya Parkir menjalankan usaha dibidang jasa parkir.

Pada tanggal 14 Desember 2013 JUP menjual seluruh kepemilikan saham PT Jakarta Surya Parkir kepada PT Tristar Eka Pratama dengan nilai nominal sebesar Rp1.400.000.000. Keuntungan atas

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Based on the sale and purchase agreement, the Company sales its 15% ownership in PT Jakarta Realty with a carrying amount of Rp45,183,326,241. With the sales of these shares, the Company acquired buildings located at Thamrin City with market value based on the appraisal report of KJPP Maulana, Andesta and Partners on July 16, 2014 amounted to Rp94,846,908,000. In 2014, the Company recorded gain from an investment sold amounted to Rp49,663,581,759. After the disposal of the shares, the Company discontinues the use of the equity method and records the remaining investment value of 5% ownership in PT Jakarta Realty at fair value amounted to Rp31,615,636,000.

In 2018 the Company reassessed its investment value of 5.00% at PT Jakarta Realty conducted by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Number Report 00071 / 2.0051-00 / BS / 03/0119/1 / II / 2019 Subject Final Report of Participation Value of 5.00% of the Company's shares in PT Jakarta Realty dated February 28, 2019 with the result of an assessment of Rp20,351,600,000 as the fair value of the participation of 5.00% of shares of the Company at PT Jakarta Realty.

As of December 31, 2018, the difference between fair value and book value of the shares JR amounting to Rp11,264,036,000 was recorded as the fair value loss of other long-term investments.

- e. PT Jakarta Surya Parkir (JSP)
Represent JUP'S ownership of 40% PT Jakarta Surya Parkir's share which was established in 2007 with share capital of Rp4,000,000,000 which was divided into 4,000 shares with nominal value of Rp1,000,000 per share. PT Jakarta Surya Parkir is engaged in parking management services.

On December 14, 2013 JUP sold all shares of PT Jakarta Surya Parkir to PT Tristar Eka Pratama with a nominal value of Rp1,400,000,000. JUP recognize gain on sale of shares amounted to

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

penjualan saham ini adalah sebesar Rp536.413.906. Pada tanggal 31 Desember 2013 PT Tristar Eka Pratama belum melakukan pelunasan atas pembelian saham tersebut.

Pada tanggal 20 Januari 2014, PT Tristar Eka Pratama melunasi pembayaran atas jual beli saham PT Jakarta Surya Parkir. Pada tanggal 7 Mei 2014 PT Tristar Eka Pratama membatalkan pembelian seluruh kepemilikan saham JUP pada PT Jakarta Surya Parkir. Kerugian atas pengembalian saham ini adalah sebesar Rp536.413.906. Pada tanggal 3 Juni 2014, JUP telah mengembalikan seluruh dana yang diberikan oleh PT Tristar Eka Pratama atas jual beli saham PT Jakarta Surya Parkir tersebut.

- f. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ)
Penyertaan pada PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ), merupakan penyertaan Perusahaan sebesar 0,113% terhadap FSTJ sesuai dengan Akta Notaris H. Riyad, S.H., No. 34 tanggal 29 September 2015. Perusahaan melakukan pembelian saham FSTJ dari pihak ketiga sebanyak 54 lembar dengan nilai perolehan per lembar saham sebesar Rp880.000.000. Nilai penyertaan yang dibayarkan Perusahaan pada periode Agustus dan September 2015 adalah sebesar Rp47.520.000.000. Berdasarkan Akta Notaris H. Riyad, S.H., No. 28 tanggal 14 Juni 2017, terjadi perubahan modal dasar di FSTJ menjadi Rp1.000.000.000 dan penambahan modal disetor melalui penyertaan Modal daerah sebesar Rp300.000.000.000 yang dikonversi menjadi 300.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 per lembar saham, dan jumlah saham yang beredar 347.800 lembar saham sehingga penyertaan modal Perusahaan pada FSTJ berubah menjadi 0,016%.

Pada tahun 2018 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 0.016% pada PT Food Station Tjipinang Jaya oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 0.02% Saham Perusahaan pada PT Food Station Tjipinang Jaya tanggal 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Rp536,413,906. As of December 31, 2013, PT Tristar Eka Pratama has not paid the purchase of the shares.

On January 20, 2014, PT Tristar Eka Pratama paid the purchase of shares of PT Jakarta Surya Parkir. On May 7, 2014 PT Tristar Eka Pratama cancelled the purchase of all JUP's share in PT Jakarta Surya Parking. Loss derived from the stock return was amounted to Rp536,413,906. On June 3, 2014, JUP has returned all funds provided by PT Tristar Eka Pratama on the sale of the shares of PT Jakarta Surya Parking.

- f. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ)
Participation in PT Tjipinang Jaya Food Station (FSTJ), is the Company's participation of 0.113% of FSTJ in accordance with Notarial Deed No.34 dated September 29, 2015 of H. Riyad, S.H. The Company has purchase of FSTJ shares from third parties of 54 sheets with the acquisition value per share of Rp880,000,000. The investment value paid by the Company in the period August and September 2015 amounted to Rp47,520,000,000. Based on Notarial Deed No. 28 dated June 14, 2017 of H. Riyad, SH, there was a change in authorized capital in FSTJ to Rp1,000,000,000,000 and additional paid-in capital through investment of Rp300,000,000,000 converted become 300,000 shares with a nominal value of Rp1,000,000 per share, and the number of shares outstanding is 347,800 shares so that the Company's capital participation in FSTJ changes to 0.016%.

In 2018 the Company reassesrd the investment value of 0.016% at PT Food Station Tjipinang Jaya by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Report Number 00071/ 2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Regarding Final Report of 0.02% Participation Value of the Company at PT Food Station Tjipinang Jaya on February 28, 2019 with a valuation of Rp77,200,000 as the fair value of the

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Rp77.200.000 sebagai nilai wajar dari penyertaan 0.02% saham Perusahaan pada PT Food Station Tjipinang Jaya.

participation of 0.02% shares of the Company at PT Food Station Tjipinang Jaya.

Selisih nilai wajar dengan nilai perolehan saham FSTJ sebesar Rp47.442.800.000 dicatat sebagai penurunan nilai wajar saham investasi jangka panjang lainnya pada tanggal 31 Desember 2018.

As of December 31, 2018, the difference between fair value and book value of FSTJ shares amounting to Rp47,442,800,000 is recorded as a impairment other long-term investment shares.

- g. PT JTD Jaya Pratama (JTD)
Penyertaan pada PT JTD Jaya Pratama merupakan penyertaan Perusahaan senilai Rp1.000.000 berdasarkan Akta Notaris Aryanti, S.H., M.Kn., No 69 tanggal 23 Juni 2015 tentang Keputusan Pemegang Saham.

- g. PT JTD Jaya Pratama (JTD)
Investments in PT JTD Jaya Pratama represent investments of the Company amounted to Rp1,000,000 based on Notarial Deed No. 69 dated June 23, 2015 of Aryanti, S.H., M.Kn regarding Shareholder Resolution.

15. Investasi pada Entitas Asosiasi

15. Investment in Associates

2018						
Mutasi selama Tahun Berjalan/ Movement during the Year						
Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat Pada Awal Tahun/ Carrying amount at the beginning of the year	Penambahan (Pengurangan)/ Additions/ (Deductions)	Bagian atas Laba/ (Rugi) Bersih/ Share of Profit/(Loss)	Bagian Penghasilan Komprehensif Lain/ Share of Other Comprehensive Income	Nilai Penyertaan pada Akhir Tahun/ Carrying amount at the end of the year	
PT Kawasan Ekonomi Khusus						
Marunda	25%	882,905,148	--	20,185,856	--	903,091,004
PT Jakarta Aset Manajemen	49%	803,102,269	--	--	--	803,102,269
PT Marga Lingkar Jakarta	35%	176,616,103,215	--	(294,280,205)	128,735,213	176,450,558,223
PT Migas Hulu Jabar ONWJ	20.29%	1,080,458,154	--	45,589,602,574	--	46,670,060,728
Dikurangi Penurunan Nilai						
PT Jakarta Aset Manajemen		(803,102,269)	--	--	--	(803,102,269)
Jumlah		178,579,466,517	--	45,315,508,225	128,735,213	224,023,709,955

2017						
Mutasi selama Tahun Berjalan/ Movement during the Year						
Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat Pada Awal Tahun/ Carrying amount at the beginning of the year	Penambahan (Pengurangan)/ Additions/ (Deductions)	Bagian atas Laba/ (Rugi) Bersih/ Share of Profit/(Loss)	Bagian Penghasilan Komprehensif Lain/ Share of Other Comprehensive Income	Nilai Penyertaan pada Akhir Tahun/ Carrying amount at the end of the year	
PT Kawasan Ekonomi Khusus						
Marunda	25%	847,413,452	--	35,491,696	--	882,905,148
PT Jakarta Aset Manajemen	49%	803,102,269	--	--	--	803,102,269
PT Marga Lingkar Jakarta	35%	195,824,742,311	--	(19,342,362,628)	133,723,532	176,616,103,215
PT Migas Hulu Jabar ONWJ	20.29%	--	2,029,000,000	(948,541,846)	--	1,080,458,154
Dikurangi Penurunan Nilai						
Investasi						
PT Jakarta Aset Manajemen		(803,102,269)	--	--	--	(803,102,269)
Jumlah		196,672,155,763	2,029,000,000	(20,255,412,778)	133,723,532	178,579,466,517

PT Kawasan Ekonomi Khusus
Marunda
PT Jakarta Aset Manajemen
PT Marga Lingkar Jakarta
PT Migas Hulu Jabar ONWJ
Less : Impairment of Investment
PT Jakarta Aset Manajemen
Total

PT Kawasan Ekonomi Khusus
Marunda
PT Jakarta Aset Manajemen
PT Marga Lingkar Jakarta
PT Migas Hulu Jabar ONWJ
Less : Impairment of Investment
Investment
PT Jakarta Aset Manajemen
Total

- i. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK)
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK) didirikan dengan Akta Notaris Andalia Farida, S.H., M.H. No. 63 tanggal 11 Oktober 2011 dan telah disahkan dengan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0092521.AH.01.09. Tahun 2011 pada tanggal 15 November 2011. Modal dasar PT KEK sebesar Rp20.000.000.000 yang terbagi dalam 20.000 saham. Dari modal dasar tersebut pada bulan Januari 2012, telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25% atau sejumlah 5.000 saham dengan nilai nominal seluruhnya

- i. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK)
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK) was established by Notarial Deed Andalia Farida, S.H., M.H., No. 63 dated October 11, 2011 and has been ratified by Virtue of Decree of the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0092521.AH.01.09. Year 2011 on November 15, 2011. The authorized share capital of PT KEK amounted to Rp20,000,000,000 which is divided into 20,000 shares. The authorized capital has been issued and fully paid up by 25% or equivalent to 5,000 shares with a total nominal value of Rp5,000,000,000

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Rp5.000.000.000 oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham yaitu: Perusahaan menempatkan dan menyetor saham sejumlah 1.250 saham senilai Rp1.250.000.000 atau sebanyak 25% saham, 50% saham dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya dan 25% saham lainnya dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya Ancol.

- ii. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM)
Penyertaan pada PT Jakarta Aset Manajemen dilakukan Perusahaan sejak tahun 2001. Pada tahun 2005, total kepemilikan sebanyak 4.900 saham dengan nilai per saham Rp1.000.000 atau total Rp4.900.000.000. Pada tahun yang sama Perusahaan melepaskan kepemilikan atas 2.450 saham kepada PT Indoreksa Investama dengan harga Rp369.266.381, sehingga nilai penyertaan Perusahaan menjadi Rp2.450.000.000. Kerugian yang diderita sebesar Rp1.534.413.339 dicatat sebagai beban di luar usaha. Perusahaan mencatat bagiannya atas kerugian bersih yang diderita PT Jakarta Aset Manajemen dalam tahun 2005 sebesar Rp1.646.897.732, sehingga nilai penyertaan pada tanggal 31 Desember 2005 disajikan sebesar Rp803.120.269.

Pada tahun 2006, manajemen Perusahaan memutuskan untuk menyisihkan seluruh nilai penyertaan sebesar Rp803.120.269 karena PT Jakarta Aset Manajemen mengalami defisit ekuitas. Penyisihan nilai penyertaan ini dicatat sebagai "penyisihan penurunan nilai" pada akun beban di luar usaha di tahun yang bersangkutan.

- iii. PT Marga Lingkar Jakarta (MLJ)
PT Marga Lingkar Jakarta (MLJ) didirikan berdasarkan Akta Notaris Edi Priyono, S.H., No. 26 tanggal 24 Agustus 2009. Anggaran Dasar telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-45700.AH.01.01. Tahun 2009 tanggal 15 September 2009. Modal dasar MLJ sebanyak 644.700.000 lembar saham dengan nilai nominal per lembar sahamnya sebesar Rp1.000.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

by the Shareholders who have taken shares, as follow: the Company issued and fully paid-up the shares of 1,250 shares amounted to Rp1,250,000,000 equivalent to 25% of the shares, 50% of which is owned by PT Pembangunan Jaya and the remaining 25% of shares owned by PT Pembangunan Jaya Ancol.

- ii. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM)
Investments in PT Jakarta Aset Manajemen has been conducted by the Company since 2001. In 2005, the Company owned of 4,900 shares with nominal value per share of Rp1,000,000 or equivalent to Rp4,900,000,000. In the same year, the Company sold the ownership of 2,450 shares to PT Indoreksa Investama for Rp369,266,381, thereby the Company's investment value was become to Rp2,450,000,000. The Company records the losses amounted to Rp1,534,413,339 from this transaction as other expenses. The Company recorded a share of the net losses by PT Jakarta Aset Manajemen in 2005 amounted to Rp1,646,897,732, then as of December 31, 2005, the Company's investment balance was amounted to Rp803,120,269.

In 2006, the Company's management decided to provide an allowance of impairment for all the investment amounted to Rp803,120,269 due to capital deficiencies in PT Jakarta Aset Manajemen's equity. The allowance is recorded as an "allowance for impairment" in other expenses account in the respective year.

- iii. PT Marga Lingkar Jakarta (MLJ)
PT Marga Lingkar Jakarta (MLJ) was established based on Notarial Deed No. 26 dated August 24, 2009 of Edi Priyono, S.H. The Articles of Association have been approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia which set forth in Decision Letter No. AHU-45700.AH.01.01. Year 2009 dated September 15, 2009. The authorized capital of MLJ is 644,700,000 shares with nominal value per share of Rp1,000.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Pernyataan pada MLJ dilakukan penambahan melalui JMJ dengan persentase kepemilikan sebesar 35% dan nominal sebesar Rp200.804.500.000. Berdasarkan Akta Notaris Tatyana Indrati Hasjim, S.H., No. 14 tanggal 22 Desember 2016, terdapat penambahan modal investasi pada MLJ sebesar Rp28.700.000.000 atau sejumlah 28.700.000 lembar saham pada tahun 2016. Dengan penambahan ini JMJ memiliki 229.504.450 lembar saham dengan persentase kepemilikan 35% saham MLJ.

The investment in MLJ is added by JMJ with percentage of ownership of 35% with nominal value of Rp200,804,500,000. Based on Notarial Deed No. 14 dated December 22, 2016, of Tatyana Indrati Hasjim, SH, there was an additional paid-in capital in MLJ amounted to Rp28,700,000,000 or equivalent to 28,700,000 shares in 2016. With this addition JMJ owns 229,504,450 shares with percentage of ownership of 35% in MLJ.

- iv. PT Migas Hulu Jabar ONWJ
Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham PT Migas Hulu Jabar ONWJ Nomor MUJ: 003/PJB-MUJ-ONWJ/DIR/MUJ/XII/2017 dan Nomor JAKPRO:005/UT2000/107/XII/2017 tanggal 19 Desember 2017 Perusahaan mengakuisisi 2.029 lembar dengan nominal per lembar saham Rp1.000.000 atau 20,29%.

- iv. PT Migas Hulu Jabar ONWJ (ONWJ)
Based on Sale and Purchase Agreement of PT Migas Hulu Jabar ONWJ Number MUJ: 003 / PJB-MUJ-ONWJ / DIR / MUJ / XII / 2017 and JAKPRO: 005 / UT2000 / 107 / XII / 2017 dated December 19, 2017, the Company acquired 2,029 shares of PT Migas Hulu Jabar ONWJ's with nominal per share of Rp1,000,000 or 20.29%

Ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

The financial information of the Company's associate entities as of December 31, 2018 and 2017 are as follows:

	2018 Rp	2017 Rp	
Jumlah Agregat Aset Lancar	418,487,515,576	221,484,538,056	Aggregates Balance of Current Asset
Jumlah Agregat Aset Tidak Lancar	1,940,249,365,276	1,920,100,671,191	Aggregates Balance of Non-Current Asset
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Pendek	81,978,151,267	110,167,674,340	Aggregates Balance of Current Short-term Liabilities
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Panjang	1,535,022,374,491	1,518,033,066,483	Aggregates Balance of Current long-term Liabilities
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	512,742,538,809	276,532,951,606	Aggregates Balance of Revenue-Net for The Year
Jumlah Agregat Laba (Rugi) Setelah Pajak	229,255,027,748	(50,446,979,586)	Aggregates Balance of Profit (Loss) after Tax
Jumlah Agregat Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	229,622,842,643	(50,064,912,350)	Aggregates Balance of Comprehensive Profit (Loss) for The Year

16. Investasi Pada Ventura Bersama

16. Investment in Joint Venture

2018					
Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat pada/ Awal Tahun Carrying Amount at the beginning of the year	Penambahan (Pengurangan)/ Additions/ (Deductions)	Bagian Laba (Rugi) Bersih/ Share of Profit (Loss)	Nilai Tercatat pada Akhir tahun Carrying Amount at the end of the year	
%	Rp	Rp	Rp	Rp	
Ventura bersama SPBG Ancol	49	9,837,404,180	--	(1,542,982,299)	8,294,421,881
Ventura bersama SPBG Mampang	60	9,427,247,857	--	(3,057,938,709)	6,369,309,148
Ventura bersama Water Treatment Plant KBB	60	26,398,385,940	--	(1,041,280,292)	25,357,105,648
Jumlah		45,663,037,977	--	(5,642,201,300)	40,020,836,677
2017					
Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat pada/ Awal Tahun Carrying Amount at the beginning of the year	Penambahan (Pengurangan)/ Additions/ (Deductions)	Bagian Laba (Rugi) Bersih/ Share of Profit (Loss)	Nilai Tercatat pada Akhir tahun Carrying Amount at the end of the year	
%	Rp	Rp	Rp	Rp	
Ventura bersama SPBG Ancol	49	7,958,696,170	4,163,981,587	(2,285,273,577)	9,837,404,180
Ventura bersama SPBG Mampang	60	9,650,731,938	--	(223,484,081)	9,427,247,857
Ventura bersama Water Treatment Plant KBB	60	--	26,178,000,000	220,385,940	26,398,385,940
Jumlah		17,609,428,108	30,341,981,587	(2,288,371,718)	45,663,037,977

Joint Venture in SPBG Ancol
Joint Venture in SPBG Mampang
Joint Venture in Water Treatment Plant KBB
Total

Joint Venture in SPBG Ancol
Joint Venture in SPBG Mampang
Joint Venture in Water Treatment Plant KBB
Total

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

SPBG Ancol

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara JUP dengan PT Gagas Energi Indonesia No. 07/JUP/PKS/IX/2015 tanggal 24 Juni 2015, dibentuk suatu Ventura Bersama antara JUP dan PT Gagas Energi Indonesia, untuk melakukan kerjasama pembangunan dan komersialisasi SPBG yang berlokasi di Halte Busway Ancol. Pada tahun 2016, JUP telah melakukan penyeteroran modal sebesar Rp7.958.696.170 dengan kepemilikan sebesar 49%.

Berdasarkan Berita Acara Kerjasama Operasi Gagas Jakarta Utilitas Propertindo untuk SPBG di Wilayah Pembangunan Jaya Ancol No. 02/JUP/BA/IX/2016 tanggal 2 September 2016, JUP telah melakukan penyeteroran modal berupa aset kepada Ventura Bersama SPBG Ancol berupa 1 unit *Sequencing Priority Panel* senilai Rp44.487.600, modifikasi 1 unit *Sequencing Priority Panel* senilai Rp138.981.700, 3 buah *Bank Storage* senilai Rp383.703.600, pembayaran sewa lahan SPBG Ancol kepada PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk untuk jangka waktu 2 tahun (April 2015 – Maret 2017) senilai Rp1.401.363.699, dan pembayaran sewa lahan pipa ancil kepada PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk untuk jangka waktu 15 tahun (April 2015 – Maret 2030) sebesar Rp2.195.444.989. Total setoran modal yang dilakukan pada tahun 2017 adalah sebesar Rp4.163.981.588.

SPBG Mampang

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara JUP dengan PT Energi Mulia Bersama tanggal 10 Juni 2015, dibentuk suatu Ventura Bersama antara JUP dengan PT Energi Mulia Bersama, dimana ventura bersama ini melakukan kerjasama terkait pembangunan, instalasi peralatan dan pengoperasian SPBG No. Plant A.34.04.01 di Jalan Kapten Tendean No. 34, Mampang Prapatan. JUP telah melakukan penyeteroran modal sebesar Rp9.985.978.282 yang berupa mesin-mesin dan/atau peralatan-peralatan utama yang digunakan pada SPBG Mampang yang setara dengan persentase kepemilikan sebesar 60%.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

SPBG Ancol

Based on the Cooperation Agreement between JUP and PT Gagas Energi Indonesia No. 07/JUP/PKS/IX/2015 dated June 24, 2015, a Joint Venture was formed between JUP and PT Gagas Energi Indonesia, cooperated in the development and commercialization of SPBG located at Ancol Busway Shelter. In 2016, JUP had made a capital payment amounting to Rp7,958,696,170 with an ownership of 49%.

Based on the Minutes of Cooperation between Jakarta Utilitas Propertindo Gagas Operation for SPBG in Pembangunan Jaya Ancol Region No. 02/JUP/BA/IX/2016 dated September 2, 2016, JUP has made capital payment in the form of assets to Ventures with Ancol SPBG in the form of 1 unit of Sequencing Priority Panel equivalent to Rp44,487,600, modification of 1 unit of Sequencing Priority Panel equivalent to Rp138,981,700, 3 units of Bank Storage equivalent to Rp383,703,600, payment of lease for Ancol SPBG land to PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk for a period of 2 years (April 2015 - March 2017) amounting to Rp1,401,363,699, and payment of ancil pipeline lease to PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk for a period of 15 years (April 2015 - March 2030) amounting to Rp2,195,444,989. JUP total capital payment in 2017 was amounting to Rp4,163,981,588.

SPBG Mampang

Based on the Cooperation Agreement between JUP and PT Energi Mulia Bersama on June 10, 2015, a Joint Venture was formed between JUP and PT Energi Mulia Bersama, where the joint venture cooperated in the construction, installation and operation of SPBG No. Plant A.34.04.01 on Jalan Kapten Tendean No. 34, Mampang Prapatan. JUP has made a capital contribution amounting to Rp9,985,978,282 in the form of machines and / or major equipment which are used in the Mampang SPBG which equivalent to ownership percentage of 60%.

Water Treatment Plant KBB (JMA)

Berdasarkan Proyek Kerjasama Bangun, Milik, Operasi dan Transfer (BOOT) Instalasi Pengolahan Air (WTP) Hutan Kota, Kanal Banjir Barat (KBB) Jakarta, Pembangunan dan Pengelolaan Unit Produksi Air Minum Curah di Hutan Kota, Jakarta antara JUP dengan PT Memiontec Indonesia No. 10/JUP/PKS/V/2016 tanggal 25 Mei 2016, dibentuk suatu Ventura Bersama antara JUP dan PT Memiontec Indonesia, dimana ventura bersama ini melakukan kerjasama pembangunan dan pengelolaan unit produksi air minum curah yang berlokasi di Hutan Kota Jakarta. Pada tahun 2017, JUP melakukan penyeteroran modal sebesar Rp26.178.000.000 dengan persentase kepemilikan sebesar 60%.

Ringkasan informasi keuangan investasi pada ventura bersama JUP pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	2018 Rp	2017 Rp
Jumlah Agregat Aset Lancar	24,452,562,772	47,577,394,127
Jumlah Agregat Aset Tidak Lancar	137,947,685,718	57,761,667,329
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Pendek	38,024,492,220	34,987,324,065
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	(9,735,170,562)	(2,510,997,330)
Jumlah Agregat Rugi Setelah Pajak	(9,980,975,135)	(2,244,402,135)
Jumlah Agregat Rugi Komprehensif Lain Tahun Berjalan	(9,980,975,135)	(2,244,402,135)

Water Treatment Plant KBB (JMA)

Based on Cooperation Project to Build, Own, Operate and Transfer (BOOT) of the Jakarta City Forest Water Treatment Plant (WTP), Development and Management of Bulk Drinking Water Production Units in Jakarta City Forest, No. 10/JUP/PKS/V/2016 dated May 25, 2016, a Joint Venture was formed between JUP and PT Memiontec Indonesia, whereas this joint venture is a cooperation in development and management of bulk drinking water production units in Jakarta City Forest. In 2017, JUP paid the capital amounting to Rp26,178,000,000 with percentage of ownership of 60%.

The financial information of JUP investment in joint ventures as of December 31, 2018 are as follows:

Aggregate Amount of Current Assets
Aggregate Amount of Non-current Assets
Aggregate Amount of Short-Term Liabilities
Aggregate Amount of Net Income for The Year
Aggregate Amount of Loss after Tax
Aggregate Amount of Other Comprehensive Loss For Year

17. Aset Real Estat

17. Real Estate Assets

	2018 Rp	2017 Rp
Tanah dan Bangunan yang Belum Dikembangkan	1,239,757,144,322	1,166,540,659,293
Jumlah	<u>1,239,757,144,322</u>	<u>1,166,540,659,293</u>

Land and Building not yet Developed
Total

Mutasi tanah dan bangunan yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movements of undeveloped land and buildings are as follows:

Tahun/ Year	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Penjualan/ Sales	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
2018	1,166,540,659,293	101,365,693,829	9,263,704,800	18,885,504,000	--	1,239,757,144,322
2017	513,396,278,326	769,126,365,382	--	4,520,064,177	(111,461,920,238)	1,166,540,659,293

Pada tahun 2018, terdapat penambahan tanah yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

- Tanah Kampung Rorotan seluas 12.698 m² senilai Rp54.855.761.596.
- Penambahan nilai tanah selong sebesar Rp8.770.010.973 atas nilai lebih tukar menukar tanah selong berdasarkan Berita Acara Negosiasi antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakpro No.001/UT2000/102/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018.

In 2018, the detail of addition of undeveloped land were as follows:

- At rorotan village covering an area of 12,698 sqm amounting to Rp54,855,761,596.
- Additional of the Selong land amounted to Rp8,770,010,973 the value of exchanging selong land based on Negotiation between the DKI Jakarta Provincial Government and PT Jakpro No.001/UT2000/102/VIII/2018 dated August 8, 2018.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Penambahan nilai tanah Asahimas sebesar Rp29.811.677.169 merupakan penambahan atas pembayaran BPHTB dan biaya beban konsultan perencanaan untuk lahan Asahimas.
- Penambahan nilai tanah PT Waringin Multi Cipta sebesar Rp7.420.350.000 merupakan penambahan nilai lahan C yang diterima oleh Perusahaan, Berdasarkan addendum II atas Akta No.111 tanggal 27 Desember 2012
- Penambahan nilai tanah sebesar Rp507.894.091 yang berasal dari lahan Perintis Kemerdekaan, lahan Pulomas Barat, lahan di Pegangsaan Dua, lahan di Semper dan lahan di Cileunyi merupakan penambahan atas BPHTB pada tahun berjalan.

Pada tahun 2018, terdapat penjualan tanah yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

- Berdasarkan addendum II atas Akta No.111 tanggal 27 Desember 2012 antara Perusahaan dengan PT Waringin Multi Cipta disepakati pengembalian lahan E sebesar Rp9.263.704.800.
- Penjualan aset real estat pada tahun 2018 sebesar Rp18.885.504.000 merupakan penjualan kepada PT Indomarina Square atas unit-unit Satuan Apartemen di Apartemen Tifolia Pulomas Park Center sejumlah 204 Unit dengan luas total 4.352 m², Jual beli unit-unit Apartemen Tifolia Pulomas Park Center didasarkan oleh Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Berita Acara Serah terima yang telah dibuatkan Akta oleh Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H. M.Kn pada tanggal 14 Desember 2018, mengenai Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan telah dibuatkan Berita Acara Serah Terima dengan didasari oleh Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- Additional of the Asahimas land amounted to Rp29,811,677,169 is an addition to the BPHTB payment and the expense of the consultant's for Asahimas land.
- The increase in land value of PT Waringin Multi Cipta amounted to Rp7,420,350,000 represents the addition of land value C received by the Company, Based on the addendum II on Deed No.111 December 27, 2012.
- Addition of land amounted to Rp507,894,091 originating from Perintis Kemerdekaan land, Pulomas Barat land, Pegangsaan Dua land, Semper land and Cileunyi land represent the addition to BPHTB in the current year.

In 2018, the detail of sale of undeveloped land were as follows:

- Based on the addendum II on Deed No.111 December 27, 2012 between the Company and PT Waringin Multi Cipta, it was agreed that the return of land E to Rp9,263,704,800.
- Sales of real estate assets in 2018 amounting to Rp18,885,504,000 represent sales to PT Indomarina Square over of Apartment Units at the Tifolia Pulomas Park Center Apartment with 204 units with a total area of 4,352 sqm. The sale and purchase of the Pulomas Park Center Tifolia Apartment units was based on Sales and Purchase Binding and Minutes of Handover which was notarized by Vincent Sugeng Fajar SH M.Kn., dated December 14, 2018 regarding the binding of the Sales and Purchase Agreement (PPJB) and the Minutes of Handover have been prepared based on the Deed of Binding of the Sale and Purchase Agreement.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Lokasi, luas dan nilai perolehan atas tanah dan bangunan yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

The location, spacious and value of undeveloped land and buildings were as follows:

	2018		2017		
	m ² /sqm	Rp	m ² /sqm	Rp	
Tanah Asahimas	29,082	556,398,201,724	29,082	526,586,524,555	Asahimas Land
Lahan Rorotan	141,863	201,308,619,127	129,165	146,452,857,531	Rorotan Land
Tanah Pegangsaan Dua	12,741	148,001,497,267	12,741	147,913,550,000	Pegangsaan Dua Land
Tanah Selong	7,354	104,255,510,973	7,354	95,485,500,000	Selong Land
Kampung Pedongkelan - Ria Rio	9,069	58,179,077,422	34,640	58,179,077,422	Pedongkelan Village - Ria Rio
Tanah Kamal Muara Mixed Used - Development	9,200	44,795,106,266	9,200	46,773,253,858	Kamal Muara Mixed Used Land - Development
Bangunan Rumah Susun Pulomas Jalan Kayu Putih	3,173	35,358,069,311	7,525	54,243,573,311	Building Flats Pulomas in Kayu Putih Street
Tanah Kamal Muara	7,550	35,023,460,000	7,550	35,023,460,000	Kamal Muara Land
Tanah di Jalan Perintis Kemerdekaan	197,339	15,958,823,685	12,926	15,868,823,685	Perintis Kemerdekaan Street Land
Tanah di Cileunyi	3,977	9,455,731,247	3,977	9,002,656,632	Cileunyi Land
Tanah Rumah Susun Pulo Mas Jalan Kayu Putih	25,792	9,311,919,541	25,792	9,311,919,541	Rumah Susun Pulo Mas Kayu Putih Street Land
Tanah di Jalan Kayu Putih V	3,168	7,947,287,644	3,168	7,947,287,644	Kayu Putih V Street Land
Tanah di Jalan Taman Pemakaman Umum Semper	19,780	4,898,681,703	30,421	4,897,181,703	Taman Pemakaman Umum Semper Street Land
Tanah Jalan Kayu Putih Raya	8,118	4,504,167,000	3,118	4,504,167,000	Kayu Putih Raya Street Land
Tanah di Jalan Pulo Mas Barat VI Tanah BZ	2,287	1,509,417,925	4,375	1,499,252,925	Pulo Mas Barat VI Tanah BZ Street Land
Tanah di Jalan Tanah Mas Utara I - Tanah BZ C/IV A	4,375	702,840,000	4,375	702,840,000	North Tanah Mas I North Land- Tanah BZ C/IV A
Tanah di Jalan Kayu Putih Utara II (Depan Mesjid) Tanah C/I	9,439	672,520,000	9,439	672,520,000	Kayu Putih Utara II (Depan Mesjid) Tanah C/I Land
Tanah Kosong Lokasi V	234	407,383,404	234	407,383,404	Vacant Land Location V
Tanah Kosong (Lokasi Pom Bensin)	3,225	323,925,146	3,225	323,925,146	Vacant Land (Lokasi Pom Bensin)
Tanah Kosong Kapuk Muara	5,154	315,326,094	5,154	315,326,094	Vacant Land Kapuk Muara
Tanah Ex LT Indoor (Catatan 17)	2,200	143,000,000	2,200	143,000,000	Land Ex LT Indoor (Note 17)
Tanah di Jalan Pulo Mas Utara II (Depan Mesjid) Tanah C/I	2,419	120,950,000	2,419	120,950,000	Pulo Mas Utara II street (in front of the mosque) Land C/I
Tanah Kosong Lokasi IV	5,805	83,810,162	5,805	83,810,162	Vacant Land Location IV
Kampung Pulo Nangka - Rencana Rumah Susun Karyawan	6,986	60,425,000	6,986	60,425,000	Kampung Pulo Nangka - Employee Flat Plant
Tanah di Jalan Bambu Mas, Pondok Bambu (Kawling Sisa)	305	18,840,374	305	18,840,374	Bambu Mas Street Land , Pondok Bambu (Kawling Sisa)
Tanah Kosong Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II Blok K1	1,061	692,880	1,061	692,880	Vacant Land Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II Blok K1
Tanah Kosong Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II Blok L1	1,048	684,036	1,048	684,036	Vacant Land Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II Blok L1
Tanah Kosong Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II	2,664	627,655	2,664	627,655	Vacant Land Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II
Tanah Kosong Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II Blok G	3,398	366,087	3,398	366,087	Vacant Land Kampung Gusti Tempat Pelelangan Ikan II Blok G
Tanah di Jalan Pluit Selatan	1,283	182,648	1,283	182,648	Pluit Selatan Street Land
Jumlah	530,089	1,239,757,144,322	370,630	1,166,540,659,293	Total

Pada tahun 2018, PMJ mereklasifikasi Tanah dan Bangunan Rumah Susun Pulomas Jalan Kayu Putih dan Tanah Rumah Susun Pulomas Jalan Kayu Putih yang semula diklasifikasikan sebagai Tanah dan Bangunan Yang Belum Dikembangkan menjadi Tanah dan Bangunan Yang Sedang Dikembangkan. Hal ini sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama yang sudah diaktakan No. 3 tanggal 4 Desember 2018 antara PMJ dengan PT Wijaya Karya Realty Tbk. Tanah dan Bangunan Rumah Susun Pulomas tersebut dikerjasamakan dan dikembangkan menjadi lingkungan apartemen dan ruang usaha komersial berikut fasilitasnya.

In 2018, PMJ reclassified Land and Pulomas Flat Building on Kayu Putih street and Pulomas Flat Housing on Kayu Putih street which previously classified as Land and Buildings Undeveloped into Land and Buildings Under Development. In accordance with Cooperation Agreement No. 3 dated December 4, 2018 between the PMJ and PT Wijaya Karya Realty Tbk. building were cooperated and developed into an apartment and commercial business space along with its facilities.

Pada tahun 2018, Perusahaan melakukan kapitalisasi nilai Tanah Selong sebesar Rp8.770.010.973 yang merupakan nilai lebih tukar menukar Tanah Selong berdasarkan Berita Acara Negosiasi antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakpro No.001/UT2000/102/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018.

In 2018, The Company capitalized of the Selong land amounting to Rp8,770,010,973 which represents the value of exchanging Selong land based on Negotiation between the DKI Jakarta Provincial Government and PT Jakpro No.001 / UT2000 / 102 / VIII / 2018. August 8, 2018.

18. Properti Investasi

18. Investment Properties

	2018 Rp	2017 Rp	
Tanah yang Dikerjasamakan	3,512,241,753,718	3,894,431,318,250	Cooperated Land
Aset yang Disewakan	2,293,106,292,829	1,420,718,940,094	Leased Assets
Jumlah	5,805,348,046,547	5,315,150,258,344	Total

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2018 dinilai berdasarkan penilaian atas nilai pasar yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Asrori & Rekan No.001.1/UT2000/110/II/2019 tanggal 15 Februari 2019 dan KJPP Wisnu Junaidi & Rekan No. P-PPC/WR-BKS/01/290119.19 tanggal 29 Januari 2019.

Standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen adalah Standar Penilaian Indonesia edisi VI - 2015, dengan menggunakan pendekatan penilaian berikut ini:

1. Pendekatan Pasar

Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari aset sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada dasarnya, properti yang dinilai (obyek penilaian) dibandingkan dengan properti yang sebanding, baik dari transaksi yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli.

Pendekatan pasar digunakan untuk menilai kelas aset tanah dan bangunan kecuali gudang dan bangunan SPBE.

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan ini berdasarkan prinsip bahwa harga dimana pembeli di pasar akan membayar atas aset yang sedang dinilai tidak akan lebih dari biaya untuk membeli atau mengkonstruksi aset modern yang ekuivalen, tanpa mempertimbangkan biaya akibat penundaan waktu dan biaya keterlambatan. Untuk aset yang tidak baru, pendekatan biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan keusangan lainnya (fungsional dan eksternal). Biaya konstruksi dan depresiasi ditentukan oleh hasil analisis dari perkiraan biaya konstruksi dan depresiasi sesuai dengan kelaziman yang ada di pasar atau dalam praktek penilaian.

Pendekatan biaya digunakan untuk menilai kelas aset gudang dan bangunan SPBE.

Selisih nilai wajar properti investasi dengan nilai buku pada tanggal 31 Desember 2018 sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

The fair value of investment properties as of December 31, 2018 is assessed on the basis of a market value performed by an independent appraisal of KJPP Asrori & Partners No.001.1/UT2000/110/II/2019 dated February 15, 2019 and KJPP Wisnu Junaidi & Associates No. P-PPC/WR-BKS/01/290119.19 dated January 29, 2019.

The assessment standards used by independent appraiser was Indonesian Valuation Standard VI – 2015 edition, which using the following approach:

1. Market Approach

This approach considers the sale of similar or substitute assets and associated market data, and generates value estimates through a comparison process. Basically, the assessed property (the object of the appraisal) is compared to a comparable property, either from the transaction that has occurred or the property which is still in the selling offer stage of a buying and selling process.

The market approach is used to assess land and building asset classes except warehouse and SPBE building.

2. Cost Approach

This approach is based on the principle that the price at which a buyer in the market will pay for the asset being assessed will be no more than the cost of purchasing or constructing the equivalent modern asset, regardless of the cost due to the delay of time and the cost of the delay. For non-new assets, the cost approach takes into account depreciation estimates including physical and other obsolescence (functional and external). The cost of construction and depreciation is determined by the analysis results of the estimated construction costs and depreciation in accordance with the prevalence of the market or in the practice of valuation.

The cost approach is used to assess warehouse and SPBE building assets classes.

The difference between the fair value of investment property and its book value as of December 31, 2018 is as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

a. Tanah yang dikerjasamakan

Mutasi tanah yang dikerjasamakan tahun 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2018				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Penyesuaian Nilai Wajar/ <i>Fair Value Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Proyek Pembangunan Olahraga Berkuda (Catatan 40.m)	772,143,800,000	6,580,816,486	--	(450,398,462,869)	328,326,153,618
Korea World Centre Indonesia (Catatan 40.i)	408,872,400,000	58,201,820	--	6,721,298,180	415,651,900,000
Pulo Mas Residence Jalan Pulo Mas Timur	36,553,600,000	--	--	--	36,553,600,000
Lahan Kamal Muara (Catatan 40.e)	433,999,999,999	--	--	4,000,000,000	437,999,999,999
Apartemen Golf Park View (Catatan 40.s)	314,073,700,000	--	--	(15,733,500,000)	298,340,200,000
Lapangan Tennis Jalan Tanah Mas	6,013,660,000	84,118,600	--	173,421,400	6,271,200,000
SPBU Jalan Kayu Putih Raya (Catatan 40.t)	80,112,445,455	69,000,000	--	10,525,254,546	90,706,700,001
Lapangan Tennis Sari Mas	58,201,079,500	58,032,000	--	20,105,188,500	78,364,300,000
Indoor Recreation Jalan Pulo Mas Jaya	447,039,500,000	--	136,733,295	23,515,566,705	470,691,800,000
Superindo Jalan Kayu Putih Raya	85,085,000,000	--	--	69,677,600,000	154,762,600,000
Tanah Mega Mall Tahap 2 (Catatan 40.v)	487,200,000,000	--	--	4,060,000,000	491,260,000,000
Sekolah Internasional Sevilla Pulomas	316,790,000,000	440,000,000	--	11,826,300,000	329,056,300,000
Tanah di Pluit Indah Permai (Mega Mall Pluit) (Catatan 40.a)	224,942,400,000	--	--	1,530,600,000	226,473,000,000
Tanah di Jl. Pluit Sakti 28A	62,775,000,000	--	--	--	62,775,000,000
Ruko & Rumah Susun Blok Z8 - Muara Karang	78,000,000,000	--	--	--	78,000,000,000
Tanah di Jl. P.K. Niaga Blok Z7 Muara Karang	75,597,999,901	--	(75,597,999,901)	--	--
Tanah di Blok M1 - Jl. Kampung Gusti, Pluit	6,894,000,100	--	--	115,000,000	7,009,000,100
Proyek X'VENTURE	136,733,295	--	(136,733,295)	--	--
Jumlah	3,894,431,318,250	7,290,168,906	(75,597,999,901)	(313,881,733,538)	3,512,241,753,718

Development Project Olahraga Berkuda (Note 40.m)
Korea World Centre Indonesia (Note 40.i)
Pulo Mas Residence East Pulo Mas Street
Land Located at Kamal Muara (Note 40.e)
Apartemen Golf Park View (Note 40.s)
Tennis Court Tanah Mas Street
SPBU Kayu Putih Raya Street (Note 40.t)
Tennis Court Sari Mas
Indoor Recreation at Pulo Mas Jaya Street
Superindo at Kayu Putih Raya Street
Land located at Mega Mall Tahap 2 (Note 40.v)
International School Sevilla Pulomas
Land located at Pluit Indah Permai (Mega Mall Pluit) (Note 40.a)
Land located at Jl. Pluit Sakti 28A
Shop and Flats Blok Z8 - Muara Karang
Land located at Jl. P.K. Niaga Blok Z7 Muara Karang
Land located at Blok M1 - Jl. Kampung Gusti, Pluit
Project X'VENTURE
Total

	2017				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Penyesuaian Nilai Wajar/ <i>Fair Value Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Proyek Pembangunan Olahraga Berkuda (Catatan 40.m)	37,200,529,119	--	--	734,943,270,881	772,143,800,000
Korea World Centre Indonesia (Catatan 40.i)	7,053,208,839	--	--	401,819,191,161	408,872,400,000
Pulo Mas Residence Jalan Pulo Mas Timur (Catatan 40.n)	4,138,467,533	--	--	32,415,132,467	36,553,600,000
Lahan Kamal Muara (Catatan 40.e)	2,099,559,748	--	--	431,900,440,251	433,999,999,999
Apartemen Golf Park View (Catatan 40.s)	1,588,158,643	--	--	312,485,541,357	314,073,700,000
Lapangan Tennis Jalan Tanah Mas	798,236,000	--	--	5,215,424,000	6,013,660,000
SPBU Jalan Kayu Putih Raya (Catatan 40.t)	863,682,509	1,525,345,455	--	77,723,417,491	80,112,445,455
Lapangan Tennis Sari Mas	709,535,000	65,179,500	--	57,426,365,000	58,201,079,500
Indoor Recreation Jalan Pulo Mas Jaya	18,681,683	--	--	447,020,818,317	447,039,500,000
Superindo Jalan Kayu Putih Raya	367,036,663	--	--	84,717,963,337	85,085,000,000
Tanah Mega Mall Tahap 2 (Catatan 40.v)	90,474,938	--	--	487,109,525,062	487,200,000,000
Sekolah Internasional Sevilla Pulomas	86,253,225	--	--	316,703,746,775	316,790,000,000
Tanah di Pluit Indah Permai (Mega Mall Pluit) (Catatan 40.a)	45,676,287	--	--	224,896,723,713	224,942,400,000
Tanah di Jl. Pluit Sakti 28A	4,776,637	--	--	62,770,223,363	62,775,000,000
Ruko & Rumah Susun Blok Z8 - Muara Karang	2,870,944	--	--	77,997,129,056	78,000,000,000
Tanah di Jl. P.K. Niaga Blok Z7 Muara Karang	2,219,663	--	--	75,595,780,238	75,597,999,901
Tanah di Blok M1 - Jl. Kampung Gusti, Pluit	162,333	--	--	6,893,837,767	6,894,000,100
Proyek X'VENTURE	--	136,733,295	--	--	136,733,295
Jumlah	55,069,529,764	1,727,258,250	--	3,837,634,530,236	3,894,431,318,250

Development Project Olahraga Berkuda (Note 40.m)
Korea World Centre Indonesia (Note 40.i)
Pulo Mas Residence East Pulo Mas Street (Note 40.n)
Land Located at Kamal Muara (Note 40.e)
Apartemen Golf Park View (Note 40.s)
Tennis Court Tanah Mas Street
SPBU Kayu Putih Raya Street (Note 40.t)
Tennis Court Sari Mas
Indoor Recreation at Pulo Mas Jaya Street
Superindo at Kayu Putih Raya Street
Land located at Mega Mall Tahap 2 (Note 40.v)
International School Sevilla Pulomas
Land located at Pluit Indah Permai (Mega Mall Pluit) (Note 40.a)
Land located at Jl. Pluit Sakti 28A
Shop and Flats Blok Z8 - Muara Karang
Land located at Jl. P.K. Niaga Blok Z7 Muara Karang
Land located at Blok M1 - Jl. Kampung Gusti, Pluit
Project X'VENTURE
Total

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima No. 002/UT2000/102/IV/2018 tanggal 29 April 2018, bahwa terdapat pengakhiran perjanjian kerjasama *Build Operate and Transfer* (BOT) antara Perusahaan dengan PT Bumi Citra Sentosa Jaya atas tanah milik Perusahaan seluas 5.120 m² yang terletak di Jalan P.K. Niaga Blok Z7 Muara Karang, Muara Karang, Kelurahan Pluit Jakarta Utara. Pada tahun 2018, Perusahaan melakukan reklasifikasi tanah yang dikerjasamakan atas tanah milik Perusahaan seluas 5.120 m² ke aset yang disewakan sebesar Rp75.597.999.901.

Based on the Minutes of Handover No. 002 / UT2000 / 102 / IV / 2018 dated April 29, 2018, that there is termination the Build Operate and Transfer (BOT) cooperation agreement between the Company and PT Bumi Citra Sentosa Jaya on land owned by the Company an area of 5,120 sqm located in P.K. Niaga Street Blok Z7, Muara Karang, Pluit Village, North Jakarta. In 2018, the Company has reclassified the land cooperated on land owned by the Company on area 5,120 sqm to the leased assets amounting to Rp75,597,999,901.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dengan berakhirnya kerjasama tersebut Perusahaan melakukan reklasifikasi Properti Investasi Perusahaan dari Aset yang Dikerjasamakan ke Bangunan yang Disewakan sebesar Rp75.597.999.901.

b. Aset yang Disewakan

	31 Desember 2018/December 31, 2018					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Penyesuaian Nilai Wajar/ <i>Fair Value Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	763,824,700,008	2,311,065,000	--	378,479,310,759	739,722,917,166	1,884,337,992,933
Bangunan Yang Disewakan	420,113,513,519	13,741,468,863	--	75,597,999,901	(100,684,682,387)	408,768,299,896
Pekerjaan Dalam Penyelesaian Proyek Equestrian	236,780,726,567	142,811,541,353	--	(379,592,267,920)	--	--
Jumlah	1,420,718,940,094	158,864,075,216	--	74,485,042,740	639,038,234,779	2,293,106,292,829

Land
Building for Rent
Working in Progress
Equestrian Project
Total

	31 Desember 2017/December 31, 2017					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Penyesuaian Nilai Wajar/ <i>Fair Value Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	29,650,348,551	--	--	11,068,797,473	723,105,553,984	763,824,700,008
Bangunan Yang Disewakan	295,330,874,577	562,013,514	--	--	124,220,625,428	420,113,513,519
Pekerjaan Dalam Penyelesaian Proyek Equestrian	23,299,872,344	213,480,854,223	--	--	--	236,780,726,567
Jumlah	348,281,095,472	214,042,867,737	--	11,068,797,473	847,326,179,412	1,420,718,940,094

Land
Building for Rent
Working in Progress
Equestrian Project
Total

Pada Tahun 2018 telah berakhirnya perjanjian kerjasama antara Perusahaan dan PT Bumi Citra Sentosa Jaya (BCSJ) untuk pengelolaan Pasar Muara Karang yang di dasarkan oleh Perjanjian Kerjasama pembangunan/pengembangan dan pengelolaan pusat perbelanjaan beserta fasilitas penunjangnya di atas bidang tanah seluas + 5.120 m² yang terletak di Muara Karang Blok Z7, Pluit-Penjarangan, Jakarta Utara antara BCSJ dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimana Gubernur Provinsi DKI Jakarta menguasakan kepada Perusahaan untuk melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian. Atas berakhirnya kerjasama tersebut Perusahaan memperoleh nilai lebih atas peralihan nilai aset berdasarkan laporan appraisal sebesar Rp12.280.000.000 dan Perusahaan membayar Bea Pengalihan Hak Atas Tanah & Bangunan (BPHTB) sebesar Rp2.311.065.000.

Dengan berakhirnya kerjasama tersebut Perusahaan melakukan reklasifikasi Properti Investasi Perusahaan dari Aset yang Dikerjasamakan ke Bangunan yang Disewakan sebesar Rp75.598.000.000.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

With the end of the partnership, the Company reclassified the Company's Investment Property from Assets Transferred to the Building for Lease amounting to Rp75,597,999,901.

b. Leased Assets

In 2018, the cooperation agreement between the Company and PT Bumi Citra Sentosa Jaya (BCSJ) ended for the management of the Muara Karang Market based on the Cooperation Agreement for the development / construction and management of the shopping center and its supporting facilities on a + 5,120 sqm plot of land located in Muara Karang Blok Z7, Pluit-Penjarangan, North Jakarta between BCSJ and the Provincial Government of DKI Jakarta whereas the Governor of the DKI Jakarta Province authorizes the Company to exercise rights and obligations in the agreement. Upon the termination of the partnership, the Company obtained added value on the transfer of asset value based on the appraisal report amounting to Rp12,280,000,000 and the Company paid Land and Building Title Transfer Duty (BPHTB) amounting to Rp2,311,065,000.

With the end of the partnership, the Company reclassified the Company's Investment Property from Assets Transferred to the Building for Lease amounting to Rp75,598,000,000.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

PMJ melakukan reklasifikasi dari properti investasi - aset yang disewakan ke aset tetap - kendaraan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.112.957.160.

As of December 31, 2018, PMJ has reclassified from investment property – leased assets to fixed assets – vehicle amounting to Rp1,112,957,160.

19. Aset Tetap

19. Property and Equipment

2018							
Saldo Awal Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
Harga Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	133,000,000	--	--	--	133,000,000		Land
Bangunan	125,341,411,427	4,335,313,794	--	1,031,733,667	139,084,139		Building
Kendaraan	12,183,108,660	98,000,000	2,217,218,726	7,858,459	11,184,705,553		Vehicle
Mesin	24,459,871,329	38,258,032,304	--	6,356,588,883	4,227,658,101		Machinery
Inventaris Kantor	49,025,548,823	5,267,427,308	82,846,434	(2,593,517,500)	14,728,671		Office Equipment
Sarana Pengendalian Banjir	1,323,220,365	938,245,851	--	--	2,259,466,216		Flood Control Facility
WTP Waduk Pluit	22,775,925,768	275,611,436	--	--	23,051,537,204		WTP Waduk Pluit
Menara Telekomunikasi	34,276,239,418	8,660,038,973	--	--	42,936,278,391		Telecommunication Tower
Aset Gigabit Passive Optical Network	28,517,208,000	--	--	45,567,500,000	74,084,708,000		Gigabit Passive Optical Network Assets
Aset Dalam Penyelesaian							Asset in Progress
Pengembangan Sarana Olahraga	319,250,848,858	263,285,911,879	--	(582,536,760,737)	--		Development of Sport Facilities
Proyek Pengelolaan Sampah	1,997,354,911	2,997,407,923	--	--	4,994,762,834		Waste Management Project
Proyek LRT	2,290,731,696,066	2,237,371,148,907	--	--	4,528,102,844,973		LRT Project
Sarana LRT	166,120,104,261	498,891,541,861	--	--	665,011,646,122		LRT Facility
WTP Waduk Pluit	1,835,185,579	--	--	--	1,835,185,579		WTP Development
Proyek Sekolah Pluit	130,450,000	--	--	--	130,450,000		SPBs Development
Menara Telekomunikasi	7,611,351,689	3,780,605,507	7,611,351,689	--	3,780,605,507		Telecommunication Tower
Mesin dan Peralatan	16,706,043,581	65,242,638,973	--	(7,388,322,550)	(8,170,352,582)		Machine and Equipment
Aset Gigabit Passive Optical Network	45,567,500,000	--	--	(45,567,500,000)	--		Gigabit Passive Optical Network Assets
	3,147,986,068,735	3,129,399,924,715	9,911,416,848	(584,017,321,077)	(2,522,023,212)	5,680,935,232,313	
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	22,156,861,014	7,443,716,460	--	--	311,959,696	29,912,537,171	Building
Kendaraan	7,017,329,668	1,493,302,657	1,296,335,374	--	(37,962,937)	7,176,334,014	Vehicle
Mesin	12,326,442,930	1,328,798,900	--	--	(65,580,187)	13,589,661,643	Machinery
Inventaris Kantor	27,854,142,203	13,713,132,906	82,846,433	--	(877,362,029)	40,607,066,647	Office Equipment
Sarana Pengendalian Banjir	345,932,682	245,174,779	--	--	--	591,107,461	Flood Control Facility
WTP Waduk Pluit	1,297,081,198	433,128,332	--	--	--	1,730,209,530	WTP Waduk Pluit
Menara Telekomunikasi	26,091,618,249	4,724,617,318	--	--	--	30,816,235,567	Telecommunication Tower
Aset Gigabit Passive Optical Network	657,444,779	5,464,800,280	--	--	--	6,122,245,059	Gigabit Passive Optical Network Assets
Jumlah	97,746,852,723	34,846,671,632	1,379,181,807	--	(668,945,457)	130,545,397,091	Total
Nilai Buku	3,050,239,216,011	3,094,553,253,084	8,532,235,042	(584,017,321,077)	(1,853,077,755)	5,550,389,935,222	Net Book Value
Akumulasi Penurunan Nilai Aset Dalam Penyelesaian							Accumulated Impairment Assets In Progress
Aset Gigabit Passive Optical Networks	26,354,524,216	--	--	41,607,938,725	--	67,962,462,941	Gigabit Passive Optical Networks Assets
Aset Dalam Penyelesaian	41,607,938,725	53,578,882,441	--	(41,607,938,725)	--	53,578,882,441	Assets in Progress
Jumlah	67,962,462,941	53,578,882,441	--	--	--	121,541,345,382	Total
Nilai Tertecat	2,982,276,753,070	3,040,974,370,643	8,532,235,042	(584,017,321,077)	(1,853,077,755)	5,428,848,488,840	Carrying Value

2017							
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp			
Harga Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	133,000,000	--	--	--	133,000,000		Land
Bangunan	116,678,585,395	8,662,826,032	--	--	125,341,411,427		Building
Kendaraan	10,923,522,724	1,793,672,002	534,086,066	--	12,183,108,660		Vehicle
Mesin	9,178,295,785	15,281,575,544	--	--	24,459,871,329		Machinery
Inventaris Kantor	44,718,165,987	4,328,082,836	20,700,000	--	49,025,548,823		Office Equipment
Sarana Pengendalian Banjir	292,051,045	1,031,169,320	--	--	1,323,220,365		Flood Control Facility
WTP Waduk Pluit	22,671,825,768	104,100,000	--	--	22,775,925,768		WTP Waduk Pluit
Menara Telekomunikasi	33,125,442,140	1,150,797,278	--	--	34,276,239,418		Telecommunication Tower
Aset Gigabit Passive Optical Network	--	28,517,208,000	--	--	28,517,208,000		Gigabit Passive Optical Network Assets
Aset Dalam Penyelesaian							Asset in Progress
Pengembangan Sarana Olahraga	62,035,056,139	270,972,172,719	--	13,756,380,000	319,250,848,858		Development of Sport Facilities
Proyek Pengelolaan Sampah	545,748,000	1,451,606,911	--	--	1,997,354,911		Waste Management Project
Proyek LRT	139,390,926,760	2,151,340,769,306	--	--	2,290,731,696,066		LRT Project
LRT Sarana	--	166,120,104,261	--	--	166,120,104,261		LRT Facility
WTP Waduk Pluit	204,800,700	1,630,384,879	--	--	1,835,185,579		WTP Development
Proyek Sekolah Pluit	130,450,000	--	--	--	130,450,000		SPBs Development
Menara Telekomunikasi	4,028,333,051	3,693,018,638	110,000,000	--	7,611,351,689		Telecommunication Tower
Mesin dan Peralatan	--	16,706,043,581	--	--	16,706,043,581		Machine and Equipment
Aset Gigabit Passive Optical Network	--	45,567,500,000	--	--	45,567,500,000		Gigabit Passive Optical Network Assets
	444,056,203,494	2,718,351,031,307	664,786,066	13,756,380,000	3,147,986,068,735		
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	13,648,063,794	8,508,797,220	--	--	22,156,861,014		Building
Kendaraan	5,739,391,693	1,812,024,040	534,086,065	--	7,017,329,668		Vehicle
Mesin	5,478,023,180	6,848,419,750	--	--	12,326,442,930		Machinery
Inventaris Kantor	22,865,447,843	5,009,394,360	20,700,000	--	27,854,142,203		Office Equipment
Sarana Pengendalian Banjir	292,051,045	53,881,637	--	--	345,932,682		Flood Control Facility
WTP Waduk Pluit	1,058,042,932	239,038,266	--	--	1,297,081,198		WTP Waduk Pluit
Menara Telekomunikasi	21,033,582,732	5,058,035,517	--	--	26,091,618,249		Telecommunication Tower
Aset Gigabit Passive Optical Network	--	657,444,779	--	--	657,444,779		Gigabit Passive Optical Network
Jumlah	70,114,603,219	28,187,035,569	554,786,065	--	97,746,852,723		Total
Nilai Buku	373,941,600,275	2,690,163,995,738	110,000,001	13,756,380,000	3,050,239,216,011		Net Book Value
Penurunan Nilai Aset Dalam Penyelesaian							Impairment Assets in Progress
Penurunan Nilai Aset Gigabit Passive Optical Network	--	26,354,524,216	--	--	26,354,524,216		Impairment Assets Gigabit Passive Optical Network
Penurunan Nilai Aset Dalam Penyelesaian	--	41,607,938,725	--	--	41,607,938,725		Impairment Assets in Progress
	--	67,962,462,941	--	--	67,962,462,941		
Nilai Tertecat	373,941,600,275	2,622,201,532,797	110,000,001	13,756,380,000	2,982,276,753,070		Carrying Value

Pada tanggal 31 Desember 2018, aset dalam penyelesaian – sarana pengembangan olahraga Velodrome direklasifikasi ke Aset lain-lain – Aset Penugasan.

As of December 31, 2018, assets in progress - Velodrome sports development facilities are reclassified to other assets - Assignment Assets.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Alokasi beban penyusutan pada tahun 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

Depreciation expense allocation for the year 2018 and 2017 were as follows:

	2018 Rp	2017 Rp	
Beban Pokok Penjualan	23,072,339,519	21,417,279,190	Cost of Revenue
Beban Usaha (Catatan 32)	11,774,332,112	6,769,756,379	Operating Expenses (Note 32)
Jumlah	34,846,671,631	28,187,035,569	Total

Rincian atas penjualan aset tetap pada tahun 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

The details of sale of fixed assets for the year 2018 and 2017 were as follows :

	2018 Rp	2017 Rp	
Harga Jual	1,832,715,476	206,750,000	Selling Price
Dikurangi : Nilai Buku Aset	1,363,956,726	--	Less : Net Book Value
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap (Catatan 33)	468,758,750	206,750,000	Gain on Sell of Property, Plant and Equipment (Note 33)

Water Treatment Plant (WTP) Pluit yang dimiliki oleh JUP dijadikan jaminan atas pinjaman bank pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk pada tahun 2017 (Catatan 20).

Water Treatment Plant (WTP) owned by JUP are pledged as collateral for the Bank loan to PT Bank Muamalat Indonesia Tbk in year 2017 (Note 20).

Penambahan Aset Dalam Konstruksi merupakan Proyek *Light Rail Transit* tahun 2018. Sampai dengan 31 Desember 2018, persentase konstruksi proyek LRT sebesar 92,04%. Estimasi penyelesaian proyek ini direncanakan selesai pada tahun 2020. Keterlambatan progress fisik dikarenakan adanya keterlambatan instalasi akibat adanya permasalahan administratif dan tenaga kerja pada subkontraktor pada tahap pemasangan rel kereta.

Additional of Asset in Progress represent Light Rail Transit Project 2018. As of December 31, 2018, percentage of LRT contruction is 92.04%. The estimated completion of this project is planned in 2020. Delay in physical progress comes from delay in installation due to administrative and manpower problems at the subcontractor at the railroad installation stage.

20. Aset Lain-lain

20. Other Assets

	2018 Rp	2017 Rp	
Deposito Berjangka Yang Dijamin			Pledged Time Deposit
PT Bank OCBC NISP Tbk	6,996,400,000	6,996,400,000	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Sinarmas Tbk	251,389,586	--	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	141,804,600	141,804,600	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank DKI (Catatan 37)	--	100,000,000,000	PT Bank DKI (Note 37)
PT Bank BRISyariah	--	10,000,000,000	PT Bank BRISyariah
Aset Penugasan	582,536,760,737	--	Assignment Assets
Aset Tanah Lainnya	111,461,920,238	111,461,920,238	Other Asset of Land
Perangkat lunak	2,205,579,736	--	Software
Royalty	1,834,212,125	--	Royalty
Goodwill (Catatan 3)	9,970,875,963	--	Goodwill (Note 3)
Lain - Lain (di bawah Rp500.000.000)	452,740,149	656,771,059	Others (each below Rp500,000,000)
Jumlah	715,851,683,134	229,256,895,897	Total
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)	%	%	Contractual Interest Rate on Time Deposit per Annum (%)
Bank BUMN/BUMD	4.25	4.25	Bank of BUMN/BUMD
Bank Swasta Nasional	7.50-13	7.50-13	National Private Bank

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

a. Aset Penugasan

Aset Penugasan sebesar Rp582.536.760.737 merupakan reklasifikasi dari aset tetap - aset dalam penyelesaian ke aset lain-lain (aset penugasan).

Pada Tahun 2018 Perusahaan melakukan reklasifikasi Aset Tetap Perusahaan - Aset dalam Penyelesaian Pengembangan Sarana Olah Raga Velodrome (Velodrome) ke Aset Penugasan senilai Rp582.536.760.737 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan No.01/TOC/ESG.WG.JIV/V/2018 Tanggal 23 Juni 2018.

Berdasarkan Pergub No. 105 Tahun 2018, Perusahaan memperoleh penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengelola sementara Velodrome dan fasilitas pendukung lainnya selama 6 Bulan terhitung sejak 1 Agustus 2018 sampai dengan 31 Januari 2019.

Berdasarkan Pergub No. 94 Tahun 2019 tentang Penugasan kepada PT Jakarta Propertindo (Perseroda) terkait dengan Pengelolaan Velodrome dan fasilitas lainnya, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menugaskan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) untuk melaksanakan pengelolaan Jakarta International Velodrome dengan Jangka waktu penugasan pengelolaan Jakarta International Velodrome adalah 30 (tiga puluh) tahun sejak Peraturan Gubernur ini mulai berlaku.

b. Aset tanah lainnya sebesar Rp111.461.920.238 merupakan reklasifikasi dari aset real estat ke aset lainnya dengan rincian sebagai berikut:

	2017	
	m ² /sqm	Rp
Tanah di Pluit Timur	60,513	53,902,604,751
Tanah di Pluit Timur	47,422	42,244,706,263
Tanah Bangunan Jalan Pluit Putri	6,252	12,993,897,386
Tanah di Teluk Gong	3,500	2,316,390,400
Tanah Bangunan Olah Raga Jalan Taman Pluit Sakti	3,798	2,488,059
Tanah Bangunan Olah Raga Pluit Barat	2,829	1,833,379
Jumlah	124,314	111,461,920,238

c. Perangkat Lunak

Aset Takberwujud pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp2.205.579.736 merupakan reklasifikasi dari aset tetap – pengadaan ERP ke aset lain-lain.

a. Assignment Assets

Assignment Assets amounted to Rp582,536,760,737 represent reclassification from property and equipment - assets in progress to other assets (assignment assets).

In 2018 the Company reclassified its Fixed Assets - Assets in Progress of the Velodrome Sports Facility Development (Velodrome) to Assignment Assets amounting to Rp582,536,760,737 based on the Official Report on the Handover of Work No.01 / TOC / ESG.WG.JIV / V / 2018 June 23, 2018.

Based on Pergub No. 105 of 2018, the Company was assigned by the Provincial Government of DKI Jakarta to temporarily manage Velodrome and other supporting facilities for 6 months starting from 1 August 2018 to 31 January 2019.

Based on Pergub No. 94 of 2019 concerning Assignments to PT Jakarta Propertindo (Perseroda) relating to the Management of the Velodrome and its other facilities, the Provincial Government of DKI Jakarta has assigned PT Jakarta Propertindo (Perseroda) to carry out the management of the Jakarta International Velodrome with the period of assignment for the management of the Jakarta International Velodrome of 30 (thirty) years after this Governor Regulation is effective.

b. Other land asset amounted to Rp111,461,920,238 represent reclassification from real estate asset to other asset, with the detail are as follows:

Land located at East Pluit
Land located at East Pluit
Land and Building located at Pluit Putri Street
Land located at Teluk Gong
Land and Sport Building located at Taman Pluit Sakti Street
Land and Sport Building located at West Pluit
Total

c. Software

As of December 31, 2018, Intangible assets amounting too Rp2,205,579,736 represent reclassification from fixed assets-Procurement ERP to other assets.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

21. Pinjaman Bank

21. Bank Loan

	2018 Rp	2017 Rp	
Pinjaman Bank Jangka Pendek			Short-Term Bank Loan
Pihak Berelasi (Catatan 37)			Related Party (Note 37)
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo			PT Jakarta Infrastruktur Propertindo
PT Bank DKI	--	75,000,000,000	PT Bank DKI
Jumlah	--	75,000,000,000	Total
Pinjaman Bank Jangka Panjang			Long-Term Bank Loan
Pihak Berelasi			Related Party
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo			PT Jakarta Infrastruktur Propertindo
PT Bank DKI	--	23,226,169,747	PT Bank DKI
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo			PT Jakarta Infrastruktur Propertindo
PT Bank BRI Syariah	--	651,000,000	PT Bank BRI Syariah
Jumlah Bagian Pinjaman Bank Jangka Panjang	--	23,877,169,747	Total Long-Term Bank Loan
Dikurangi : Bagian Pinjaman Jangka Panjang yang Akan Jatuh Tempo			
Dalam Satu Tahun	--	(23,877,169,747)	Less : Long-Term Liabilities - Current Maturities
Bagian Pinjaman Bank Jangka Panjang	--	--	Long-Term Bank Loan

**a. Pinjaman Jangka Pendek
PT Bank DKI**

Berdasarkan Akta Notaris Benny Efran, S.H., No. 06 tanggal 6 November 2015 perihal Perjanjian Kredit dimana JIP memperoleh pinjaman dengan fasilitas Kredit Modal Kerja – Agunan Tunai (*Cash Collateral*) dari PT Bank DKI sebesar Rp25.000.000.000. Pinjaman ini memiliki tingkat bunga sebesar 1% per tahun di atas suku bunga deposito yang diserahkan sebagai jaminan oleh Perusahaan selaku induk Perusahaan JIP. Jangka waktu pembiayaan adalah 24 bulan. Fasilitas kredit ini digunakan untuk tambahan modal kerja pembiayaan proyek konstruksi dan pembangunan menara telekomunikasi. Pelunasan kredit dilakukan dengan cara utang pokok dilunaskan sekaligus saat jatuh tempo. Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali, terakhir berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPPK) No.0026/GKK/I/2018 jangka waktu pinjaman kredit yang semula diperpanjang sampai dengan 6 Januari 2018 diperpanjang kembali sampai dengan tanggal 6 April 2018.

JIP telah melakukan pelunasan atas pinjaman Bank DKI tersebut pada tanggal 5 April 2018.

Berdasarkan Akta Notaris Gamal Wahidin, S.H., No. 67 tanggal 29 November 2016 perihal Perjanjian Kredit dimana JIP memperoleh pinjaman dengan fasilitas Kredit Modal Kerja – Agunan Tunai (*Cash Collateral*) dan bersifat *revolving* dari PT Bank DKI sebesar Rp75.000.000.000. Pinjaman ini memiliki tingkat bunga sebesar 1% per tahun di atas suku bunga

**a. Short – term Loan
PT Bank DKI**

Based on Notarial Deed No.06 dated November 6, 2015 of Benny Efran, S.H., related Notarial in Jakarta to Loan Agreement where The Company received Working Capital Credit – Cash Collateral from PT Bank DKI amounted to Rp25,000,000,000. The loan interest rate equal to the annual time deposit rate plus 1% that rendered as collateral by the Company, as the parent company of JIP. The term of financing period is 24 months. This loan facilities are used for additional working capital to fund construction project of telecommunication tower. Repayment of loan principle will be done at maturity date. This agreement has been extended several times, most recently based on Credit Offer Letter (SPPK) No.0026/GKK/I/2018 loan term period which initially extended to January 6, 2018 is extended until April 6, 2018.

JIP has paid off Bank DKI loan on April 5, 2018

Based on Notarial Deed No.67 dated November 29, 2016 of Gamal Wahidin, S.H., related to Loan Agreement which JIP obtain revolving bank loan with working capital - cash collateral facility from Bank DKI amounted to Rp75,000,000,000. The loan interest rate equal to the annual time deposit rate plus 1% that rendered as a collateral by the Company to Bank DKI.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

deposito yang diserahkan sebagai jaminan oleh Perusahaan. Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali, terakhir Pada tanggal 5 Januari 2018, berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No.0026/GKK//2018, jangka waktu pinjaman kredit yang semula diperpanjang sampai dengan 29 Januari 2018 diperpanjang kembali menjadi 6 April 2018. Atas fasilitas kredit tersebut, JIP telah menyerahkan agunan berupa gadai deposito senilai Rp100.000.000.000 atas nama Perusahaan (Catatan 20).

Saldo pada awal tahun sebesar Rp98.226.169.748. Pembayaran pada periode berjalan sebesar Rp98.226.169.748. Saldo per 31 Desember 2018 sebesar Nihil.

**b. Pinjaman Jangka Panjang
PT Bank BRI Syariah**

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) No.B.61-KCI-JKT/05.2015 tanggal 29 Mei 2015, JIP memperoleh pinjaman dengan fasilitas pembiayaan Al Musyarakah *back to back* dari PT Bank BRI Syariah sebesar Rp3.900.000.000 dengan tingkat bunga sebesar *gross yield* deposito ditambah 2% per tahun. Jangka waktu pembiayaan adalah 36 bulan. Fasilitas kredit ini digunakan untuk *refinancing* atas biaya sewa sebagian bangunan untuk penempatan perangkat telekomunikasi (*antenna indoor*) pada 7 lokasi di wilayah DKI Jakarta.

Atas fasilitas kredit tersebut, JIP telah menyerahkan agunan berupa Gadai Deposito senilai Rp10.000.000.000 atas nama Perusahaan (Catatan 20).

Sebagaimana jatuh tempo kredit yang telah ditentukan, Perseroan telah melakukan pelunasan pada bulan Juni 2018 sebesar Rp651.000.000 sebagaimana surat BRI Syariah No. B1120/KCI-JKT/PEM/07/2018 tertanggal 9 Juli 2018 perihal surat keterangan lunas fasilitas pembiayaan JIP.

Saldo awal tahun 2018 sebesar Rp651.000.000. Pembayaran pinjaman di tahun berjalan sebesar Rp651.000.000. Saldo pada 31 Desember 2018 sebesar Nihil.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

This agreement has been extended several times, most recently On January 5, 2018, based on Credit Offer Letter (SPPK) No.0026/GKK//2018 loan term period is extended until January 29, 2018 and extend to April 2018. For that loan facilities, JIP grant deposit amounted to Rp100,000,000,000 on behalf of the Jakarta Propertindo (Perseroda) as collateral (Note 20).

Beginning balance of bank loan amounted to Rp98,226,169,748. Loan repayment during the year amounted to Rp98,226,169,748. Balance as of December 31, 2018 amounted to Nil.

**b. Long – term Loan
PT Bank BRI Syariah**

Based on Principal of Financing Notification (SP3) No.B.61-KCI-JKT/05.2015 dated May 29, 2015, JIP received a back to back loan with Al Musyarakah facility from PT Bank BRI Syariah amounted to Rp3,900,000,000 with interest rate equal to annual deposit gross yield rate plus 2% per annum. Term of loan is 36 months. This loan facilities is used to finance a lease rent telecommunication devices (antenna indoor) in 7 location in DKI Jakarta.

For that loan facilities, JIP has grant its time deposit amounted to Rp10,000,000,000 on behalf of the Company (Note 20).

As the predetermined credit maturity, the Company has paid in June 2018 in the amount of Rp651,000,000 as stated in BRI Syariah letter No. B1120 / KCI-JKT / PEM / 07/2018 dated July 9, 2018 concerning certificate of payment of financing facilities

Beginning balance of 2018 is Rp651,000,000. Loan repayments in the current period amounted to Rp651,000,000. The balance on December 31, 2018 is Nil.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

22. Utang Usaha

22. Account Payables

	2018 Rp	2017 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 37)			Related Parties (Note 37)
Pemerintah Provinsi DKI	18,810,190,932	10,040,179,959	Provincial Government of DKI Jakarta
Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DKI Jakarta	3,209,278,500	--	Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DKI Jakarta
PD Pasar Jaya	16,292,492	16,292,492	PD Pasar Jaya
Jumlah Pihak Berelasi	22,035,761,924	10,056,472,451	Total Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
Hyundai Rotem Company	22,961,981,564	--	Hyundai Rotem Company
PT Mott MacDonald Indonesia	20,686,661,977	7,056,965,445	PT Mott MacDonald Indonesia
PT Ardena Cakra Buwana	17,143,382,693	--	PT Ardena Cakra Buwana
PT Perusahaan Gas Negara	4,292,837,812	1,384,905,837	PT Perusahaan Gas Negara
Supplier Aston & Fave Hotel	1,798,698,707	--	Aston & Fave Hotel Supplier's
PT Structuralprecast Concrete Indonesia	842,651,466	--	PT Structuralprecast Concrete Indonesia
PT Wahyu Andhika Kirna	527,029,584	--	PT Wahyu Andhika Kirna
PT Putra Global Kencana	367,789,314	--	PT Putra Global Kencana
Supplier Pluit Junction	326,466,047	--	Supplier Pluit Junction
PT BLS Keamanan	274,161,747	--	PT BLS Keamanan
PT Pesona Prima Utama	269,892,937	--	PT Pesona Prima Utama
Konsultan Hukum Siregar dan Djojonegoro	265,090,909	432,000,000	Law Consultant Siregar dan Djojonegoro
PT Kreatif Dinamika Integrasi	242,312,727	--	PT Kreatif Dinamika Integrasi
PT Tiga Fasa International	204,844,500	--	PT Tiga Fasa International
Prudential Life Assurance	186,400,000	--	Prudential Life Assurance
Koperasi Karyawan	146,014,050	--	Koperasi Karyawan
PT Manulife Financial	123,382,200	114,300,000	PT Manulife Financial
PT Cinere Serpong Jaya	106,430,060	--	PT Cinere Serpong Jaya
PT Intan Prima Sejahtera	--	117,039,701,131	PT Intan Prima Sejahtera
PT Multi Service Perkasa	--	334,400,000	PT Multi Service Perkasa
PT Trans Securitec	--	326,604,562	PT Trans Securitec
PT Asahimas Flat Glass Tbk	--	10,531,730,491	PT Asahimas Flat Glass Tbk
Badan Pertanahan Nasional	7,126,753,070	543,288,000	Badan Pertanahan Nasional
PT Pasifik Mitra Internasional	--	260,533,333	PT Pasifik Mitra Internasional
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100.000.000)	4,276,103,388	2,359,824,574	Others (each below Rp100,000,000)
Jumlah Pihak Ketiga	82,168,884,752	140,384,253,373	Total Third Parties
Jumlah Utang Usaha	104,204,646,676	150,440,725,824	Total Accounts Payable

Utang kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp18.810.190.932 merupakan utang atas tukar menukar lahan proyek Selong (Catatan 17).

DKI Provincial Jakarta Government's debt amounted to Rp18,810,190,932 is a debt in exchange for the Selong project land (Note 17).

Utang kepada Hyundai Rotem Company sebesar Rp22.961.981.564 merupakan utang atas tagihan Proyek LRT Sarana.

Payable to Hyundai Rotem Company's debt amounted to Rp22,961,981,564 represents payable on the LRT Facility Project.

Utang kepada PT Mott Macdonald Indonesia sebesar Rp20.686.661.977 merupakan utang atas tagihan pekerjaan proyek LRT Prasarana Tahap I.

Payable to PT Mott Macdonald Indonesia amounted to Rp20,686,661,977 represent payable of LRT project work phase I.

Utang usaha kepada PT Ardena Cakra Buwana pada tahun 2018 sebesar Rp17.143.382.693 merupakan utang usaha atas penyediaan layanan Gigabit Passive Optical Network (GPON) untuk gedung-gedung di wilayah DKI Jakarta yang pekerjaannya tidak dapat dipenuhi dan diselesaikan oleh PT Ardena Cakra Buwana.

Trade payables to PT Ardena Cakra Buwana in 2018 amounting to Rp17,143,382,693 represent are provision of Gigabit Passive Optical Network (GPON) services for buildings in the DKI Jakarta area whose work cannot be fulfilled and completed by PT Ardena Cakra Buwana.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

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

The aging of accounts payable are as follows:

	2018 Rp	2017 Rp	
Sampai dengan 90 hari	18,810,190,932	10,040,179,959	Up to 90 days
90-180 hari	85,394,455,744	140,400,545,865	90-180 days
Jumlah	104,204,646,676	150,440,725,824	Total Account Payables

23. Utang Pajak

23. Taxes Payable

	2018 Rp	2017 Rp	
Perusahaan			The Company
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 ayat 2	35,990,682,148	43,101,444,496	Article 4(2)
Pasal 29	5,148,270,250	95,383,061,864	Article 29
Pasal 21	1,378,402,965	1,058,651,294	Article 21
Pasal 23	206,528,667	242,626,089	Article 23
Pajak Pembangunan Satu	458,856,758	457,128,858	Development Tax
Subjumlah	43,182,740,788	140,242,912,601	Subtotal
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Perparkiran	1,250,046,225	--	Parking Tax
Pajak Pertambahan Nilai	37,415,478	--	Value Added Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 ayat 2	4,732,447,638	3,191,324,236	Article 4(2)
Pasal 21	2,056,808,521	2,669,932,989	Article 21
Pasal 23	117,362,662	66,484,607	Article 23
Pasal 25	81,328,589	39,020,617	Article 25
Pasal 29	30,253,899	7,017,086,172	Article 29
Subjumlah	8,305,663,012	12,983,848,621	Subtotal
Jumlah	51,488,403,800	153,226,761,222	Total

24. Beban Akrua

24. Accrued Expenses

	2018 Rp	2017 Rp	
Pencadangan Tantiem dan Bonus	18,370,249,510	70,809,210,636	Provision for Tantiem and Production Services
Pengadaan Proyek Hotel Aston Pluit Paradiso	3,518,771,640	2,139,818,137	Procurement of Hotel Aston Pluit Paradiso Project
Sewa Lahan	4,246,908,500	3,397,526,800	Land Rental
Pengadaan Operasional Kantor	1,803,164,840	--	Operational Procurement Office
Pengadaan Proyek Pluit Junction	1,387,162,572	731,076,524	Procurement of Pluit Junction Project
Jasa Konsultasi	1,028,179,395	--	Public Works Development Consultancy Services
Pengadaan Enterprise Resource Planning	987,200,000	--	Enterprise Resource Planning Procurement
Pengelolaan Hotel Fave Pluit Junction	--	578,680,729	Hotel Fave Pluit Junction Management
Lainnya (masing - masing di bawah Rp500.000.000)	5,610,864,073	1,999,863,371	Others (each below Rp500,000,000)
Jumlah	36,952,500,530	79,656,176,197	Total

25. Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya

25. Other Current Financial Liabilities

	2018 Rp	2017 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 37)			Related Party (Note 37)
Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta	5,168,259,216	6,168,259,212	Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta
Pihak Ketiga			Third Party
PT Buana Surya Lestari	119,000,000,000	119,000,000,000	PT Buana Surya Lestari
PT Agung Dinamika Perkasa	21,721,500,000	15,292,500,000	PT Agung Dinamika Perkasa
PT Midori Indonesia	15,254,852,941	--	PT Midori Indonesia
PT Griya Emas Sejati	12,102,918,260	12,102,918,260	PT Griya Emas Sejati
PT Mitra Karsa Selaras	2,262,500,000	2,262,500,000	PT Mitra Karsa Selaras
Pluit Junction	1,621,965,718	--	Pluit Junction
Lain - Lain (masing - masing di bawah Rp500.000.000)	9,088,726,854	8,010,965,589	Others (Each below Rp500,000,000)
Utang Retensi	15,903,561,999	--	Retention Payables
Jumlah	202,124,284,988	162,837,143,061	Total

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- a. Utang Lain-lain kepada Badan Pengelola Aset Daerah DKI Jakarta merupakan utang denda sewa lahan di 3 lokasi SPBG milik AAP yaitu Areal Terminal Bus Kampung Rambutan, Areal eks *Pool* Depo H Kramat Jati, dan Areal Terminal Peti Kemas Tanah Merdeka.

Pada tahun 2017, AAP menerima surat dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Badan Pengelola Aset Daerah No. 2889/- 076.33 tanggal 17 November 2017 tentang penagihan kewajiban atas denda sewa lahan AAP sebesar Rp6.168.259.212. Pada Bulan Maret 2018, AAP telah membayar sebesar Rp1.000.000.000 sehingga pada tanggal 31 Desember 2018 kewajiban denda sewa lahan AAP sebesar Rp5.168.259.216.

- b. Utang Perusahaan kepada PT Buana Surya Lestari pada tanggal 2 Oktober 2012 sebesar Rp119.000.000.000 merupakan dana yang akan dikonversi menjadi penyertaan modal setelah terbentuk perusahaan baru, terkait adanya rencana pengembangan lahan di daerah Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kotamadya Jakarta Utara.

- c. Utang Perusahaan kepada PT Agung Dinamika Perkasa sebesar Rp21.721.500.000 merupakan setoran yang akan dikonversi sebagai penyertaan modal setelah terbentuk perusahaan baru sesuai dengan Akta Notaris Lieyono, S.H. No. 15 tanggal 24 April 2012 perihal Kerjasama Penyelenggaraan Reklamasi dan Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Muara Angke – Pluit seluas 290 Ha di sub Kawasan Barat Pantura Jakarta. Nilai utang sebesar Rp21.721.500.000 tersebut masih dalam kajian Penilai/Pemeriksa Independen.

- d. Utang lain-lain kepada PT Midori Indonesia merupakan utang PMJ kepada PT Midori Indonesia sebesar Rp15.254.852.941 berdasarkan pengakhiran kerjasama dengan Nomor Surat No. 002/LGL-PBCS/EXT/JKT/XII/2015 yang dilakukan oleh PMJ kepada PT Midori Indonesia sehubungan dengan adanya rencana pemerintah pusat dalam penyelenggaraan Asian Games dimana pembangunan infrastrukturnya akan dibangun di atas

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- a. Other payable to the DKI Jakarta Regional Asset Management Agency are payable of land lease fines in 3 locations of AAP's SPBG, located at Kampung Rambutan Bus Terminal Area, Kramat Jati Exo Pool Area, and Tanah Merdeka Container Terminal Area.

In 2017, AAP received a letter from the Provincial Government of DKI Jakarta Regional Asset Management Agency No. 2889 / - 076.33 dated November 17, 2017 regarding to collection of obligations for the AAP's land lease fines of Rp6,168,259,212. In March 2018, AAP has paid Rp1,000,000,000 so as of December 31, 2018, AAP's land lease penalty amounted to Rp5,168,259,216.

- b. The Company's payable to PT Buana Surya Lestari on October 2, 2012 amounted to Rp119,000,000,000 represents the funds to be converted into capital/share participation after the establishment of a new company related to the land development plan in Pegangsaan Dua, Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, North Jakarta.

- c. The Company's debt to PT Agung Dinamika Perkasa in the amount of Rp21,721,500,000 is a deposit that will be converted as equity participation after a new company is formed in accordance with Lieyono, S.H's Notarial Deed. No. 15 dated April 24, 2012 concerning Cooperation in the Implementation of Land Reclamation and Management of Reclamation Results in Muara Angke Beach - Pluit covering an area of 290 Ha in the Western Subdistrict of Pantura, Jakarta. The debt value of Rp21,721,500,000 is still in the study of Independent Assessors / Examiners.

- d. Other Payable to PT Midori Indonesia represent payable of PMJ to PT Midori Indonesia amounted Rp15,254,852,941 based on termination of cooperation from Letter Number No. 002 / LGL-PBCS / EXT / JKT / XII / 2015 conducted by the PMJ to PT Midori Indonesia regarding with the plan of the central government in the implementation of the Asian Games event where infrastructure development will be built on land which cooperated between the Company and PT Midori Indonesia,

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

lahan yang dikerjasamakan antara Perusahaan dan PT Midori Indonesia, dan akibat pengakhiran kerjasama tersebut timbul hak dan kewajiban dari PT Midori Indonesia kepada PMJ yang telah diputuskan di dalam persidangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia perkara No: 892/X/ARB-BANI/2016 melalui surat keputusan No: 17.033/II/SK-BANI/HU tanggal 3 Februari 2017.

- e. Utang Perusahaan kepada PT Griya Emas Sejati sebesar Rp12.102.918.260 merupakan pinjaman talangan atas kewajiban perpajakan yang timbul dari penyeteroran modal berupa inbreng untuk pendirian PT Pluit Propertindo.
- f. Utang Perusahaan kepada PT Mitra Karsa Selaras sebesar Rp2.262.500.000 merupakan penerimaan sebagian nilai sewa bangunan sebesar Rp9.050.000.000 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Unit Bangunan tanggal 18 Maret 2013 selama 20 tahun. Unit Bangunan yang disewa merupakan pelaksanaan kewajiban PT Mitra Karsa Selaras kepada Perusahaan menyerahkan unit Bangunan seluas 1.200m² sesuai Surat Perjanjian No.25 tanggal 20 Desember 2010 tentang pengembangan bidang tanah seluas 2.484m² yang terletak di Jl. Pluit Selatan Raya No. 10.

Sampai dengan 31 Desember 2016 bangunan belum dibangun oleh PT Mitra Karsa Selaras dan penerimaan sebesar Rp2.262.500.000 belum dapat diperhitungkan sebagai pendapatan Perusahaan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

and as a result, the termination of the cooperation arises the rights and obligations from PT Midori Indonesia to the PMJ which have been decided in the trial of the Indonesian National Arbitration Agency case No: 892 / X / ARB-BANI / 2016 through decree No: 17,033 / II / SK-BANI / HU dated February 3, 2017.

- e. The Company's payable to PT Griya Emas Sejati amounted to Rp12,102,918,260 represents a bailout loan for taxation obligations that derived from capital injection, i.e. inbreng, for the establishment of PT Pluit Propertindo.
- f. The Company's payable to PT Mitra Karsa Selaras amounted to Rp2,262,500,000 represents a partial unearned income received from lease building amounted to Rp9,050,000,000 based on the Rental Agreement dated March 18, 2013 for 20 years. Leased Building Unit is the implementation of PT Mitra Karsa Selaras's obligation to the Company to deliver the Building Unit with an area of 1,200 sqm in accordance with Letter of Agreement No.25 dated December 20, 2010 on the development of the land area of 2,484 sqm in Pluit South Raya Street No. 10.

As of December 31, 2016, the building has not been built by PT Mitra Karsa Selaras and the receipt of Rp2,262,500,000 has not been recognized as the Company's revenue.

26. Pendapatan Diterima di Muka

Merupakan penerimaan uang muka dari rekanan Grup atas perjanjian kerjasama atau penjualan. Pengakuan pendapatan dilakukan secara proporsional selama masa kerja sama atau setelah syarat-syarat pendapatan/penjualan terpenuhi.

26. Unearned Revenue

Unearned revenue is an advance receipt from the Group's customer on a Cooperation or Contract Agreement or sale. Revenue is recognize proportionately over the term of cooperation or after the terms of revenue/sale are met.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

	2018 Rp	2017 Rp	
Sewa Lahan yang Dikerjasamakan			Cooperated Land for Leased
PT Wijaya Karya Realty	42,417,324,400	--	PT Wijaya Karya Realty
PT Indo Galery Square	34,064,171,124	30,267,379,679	PT Indo Galery Square
PT Duta Tama Manunggal (Mega Mall Pluit II)	30,164,497,216	31,666,463,882	PT Duta Tama Manunggal (Mega Mall Pluit II)
PT Korea World Center Indonesia (Proyek Korea World Center)	29,810,940,846	30,527,302,278	PT Korea World Center Indonesia (Proyek Korea World Center)
PT Pertamina Gas	13,830,715,440	14,510,914,560	PT Pertamina Gas
PT Mega Sentral Mandiri	12,137,874,145	12,709,867,178	PT Mega Sentral Mandiri
PT Bumi Citra Sentosa Jaya	11,921,833,329	--	PT Bumi Citra Sentosa Jaya
PT Pondok Permata Indah Permai (Blok Z8)	7,212,931,643	7,736,830,511	PT Pondok Permata Indah Permai (Blok Z8)
PT Wahana Agung Indonesia (Lahan Wisma Industri Kamal)	1,443,915,515	1,531,425,546	PT Wahana Agung Indonesia (Lahan Wisma Industri Kamal)
PT Perusahaan Gas Negara (Persero)	3,596,827,347	4,116,850,571	PT Perusahaan Gas Negara (Persero)
PT Kencana Diana Megah Abadi (Pluit Sakti)	2,160,263,903	2,345,429,382	PT Kencana Diana Megah Abadi (Pluit Sakti)
PT Duta Wisata Loka (Mega Mall Pluit)	2,152,612,604	3,043,200,360	PT Duta Wisata Loka (Mega Mall Pluit)
PT Prasto Propertindo	1,525,000,000	1,585,000,000	PT Prasto Propertindo
PT Dwi Mitra Mugi Sentosa	1,364,783,410	3,184,494,624	PT Dwi Mitra Mugi Sentosa
Indonesia Asian Games Organizing Committee (INASGOC)	--	2,700,000,000	Indonesia Asian Games Organizing Committee (INASGOC)
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500.000.000)	83,533,598	2,719,223,405	Others (Each below Rp500,000,000)
Sub jumlah	193,887,224,520	148,644,381,976	Sub total
Unit Persewaan			Unit for Rent
Tanah dan Bangunan	44,779,685,827	43,001,218,367	Land and Building
Mall	9,278,276,316	2,525,171,131	Mall
Menara Telekomunikasi	5,146,723,288	4,771,435,809	Telecommunication Tower
Sub jumlah	59,204,685,431	50,297,825,307	Sub total
Penjualan			Sales
Tanah	43,607,846,384	43,607,846,384	Land and Building
Unit Bangunan dan Apartemen	29,788,156,962	35,957,338,631	Building and Apartment Unit
Sub jumlah	73,396,003,346	79,565,185,015	Sub total
Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka	326,487,913,297	278,507,392,298	Total
Dikurangi : Bagian yang Akan Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(124,224,638,739)	(84,287,768,468)	Less : Current Maturities Portion
Bagian Jangka Panjang	202,263,274,558	194,219,623,830	Long Term Maturities Portion

27. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Perusahaan telah membukukan liabilitas manfaat karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, menggunakan teknik aktuarial, dalam rangka penerapan PSAK No. 24 (Revisi 2013) tentang Imbalan Kerja.

Penilaian aktuaris atas estimasi manfaat karyawan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 dilakukan oleh perusahaan konsultan aktuaria PT Katsir Imam Sapto dengan Laporan Aktuaria Nomor: 115/KIS/LA/PS/03/2019 Tanggal 12 Maret 2019. Penggunaan teknik aktuarial atas imbalan pasca kerja dilakukan dengan cara mendiskontokan imbalan dalam menentukan nilai kini dari kewajiban imbalan pasti dan biaya jasa kini, berdasarkan *Projected Unit Credit Method* (PUC Method) dengan asumsi sebagai berikut:

Liabilitas imbalan kerja karyawan telah ditentukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

	2018	2017
Usia Pensiun	56 tahun/year	56 tahun/year
Tingkat Kenaikan Gaji	8% per tahun / per annum	8% per tahun / per annum
Tingkat Bunga	8,2% per tahun / per annum	7,2% per tahun / per annum
Tingkat Kematian	TMI - III 2011	TMI - III 2011

27. Post - Employment Benefit Liabilities

The Company has recorded liabilities of employee benefits in accordance with constitution Act No. 13 year 2003 on regarding to matter pertaining to man power, using the actuarial technique within the framework of the implementation of Indonesia PSAK No.24 (Revised 2013) of Employee Benefits.

Actuarial valuation on estimated post employment employee benefits as of December 31, 2018 and 2017 were conducted by the actuarial, PT Katsir Imam Sapto, Actuary Report No. 115/KIS/LA/PS/03/2019 dated March 12,2019. The technic used by actuary is calculated at the present value of estimated future benefits that the employees have earned in return and current services costs, using the *Projected Unit Credit Method* (PUC Method), with assumptions as follows:

The detail of employee benefits liabilities have been determined using assumptions are as follows:

Retirement Age
Salary increase Rate
Interest Rate
Mortality Rate

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Rincian estimasi liabilitas imbalan pascakerja dan imbalan jangka panjang lainnya untuk masing-masing program yang diselenggarakan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sebagai berikut:

	2018 Rp	2017 Rp	
Biaya Jasa Kini	4,691,860,472	4,076,788,421	Current Services Cost
Beban Bunga	2,525,513,516	1,561,399,393	Interest Cost
Jumlah Beban Imbalan Kerja	7,217,373,988	5,638,187,814	Total employee benefit expense

Rincian liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2018 Rp	2017 Rp	
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	34,240,065,730	30,798,945,317	Present Value of Defined Benefit Obligation
Liabilitas Imbalan Kerja	34,240,065,730	30,798,945,317	Post-employment Benefits Liabilities

Mutasi liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2018 Rp	2017 Rp	
Liabilitas pada Awal Tahun	30,798,945,317	21,686,102,676	Liabilities, beginning of year
Beban Imbalan Kerja (Catatan 32)	7,217,373,988	5,638,187,814	Employee Benefit Expense (Note 32)
Pembayaran Imbalan Kerja	(4,880,875,897)	(1,641,121,558)	Benefit Payment
Beban Komprehensif Lain	1,104,622,322	5,115,776,385	Other Comprehensive Loss
Liabilitas Imbalan Kerja	34,240,065,730	30,798,945,317	Employee benefit liabilities

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

Risiko Investasi

Nilai kini kewajiban imbalan pasti pensiun kesehatan dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi; jika pengembalian aset program di bawah tingkat tersebut, hal itu akan mengakibatkan defisit program. Saat ini program tersebut memiliki investasi yang relatif seimbang pada efek reksadana dan saham, instrumen utang dan lainnya. Karena sifat jangka panjang dari liabilitas program, dewan dana pensiun perlu menetapkan bahwa bagian wajar dari aset program harus diinvestasikan pada efek reksadana dan saham dan obligasi untuk meningkatkan imbal hasil yang dihasilkan oleh dana.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

The details of estimated post-employment benefit obligations and other long-term employment benefits for each of the programs operated by the Company as at 31 December 2018 and 2017 were as follows:

The details of the Company's employee benefit liabilities recognized in the consolidated statement of financial position are as follows:

Movement in the employee benefit liabilities recognized in the consolidated statement of financial position are as follows:

The defined benefit pension plan typically provides exposure of actuarial risk for the Group such as investment risk, interest rate risk and salary risk.

Investment Risk

The present value of the defined benefit liability is calculated using a discount rate determined based on high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a defined benefit deficit. Currently, the plan has relatively balanced investment in mutual fund, equity securities, debt instruments and others instruments. Because of the long-term nature of the plan liabilities, the board of the pension fund considers it appropriate that the plan assets should be invested on equity securities and debt instruments to leverage the return generated by the fund.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program; namun, sebagian akan di *offset* (saling hapus) oleh peningkatan imbal hasil atas investasi instrumen utang.

Risiko Gaji

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

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

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Interest Risk

A decrease in the bond interest rate will increase defined benefit plan liability; however, this will be partially offset by an increasing in the return on the plan's debt investments.

Salary Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated base on the future salaries of defined benefit plan participants. As such, an increase in the salary of the defined benefit plan participants will increase the defined benefit liability.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined benefit liabilities are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonable possible changes of the respective assumptions used at the reporting date with assuming all other variables remain constant.

	2018 Rp	2017 Rp
Sensitivitas (-1%) terhadap tingkat bunga/Sensitivity (-1%) to interest rate		
Nilai Kini Kewajiban/Present Value of Obligation	30,856,177,743	15,738,942,338
Biaya Jasa Kini/Current Service Cost	4,668,632,300	2,897,955,706
Biaya Bunga/Interest Cost	2,202,219,461	567,320,541
Sensitivitas (+1%) terhadap tingkat bunga/Sensitivity (+1%) to interest rate		
Nilai Kini Kewajiban/Present Value of Obligation	30,729,708,164	13,054,111,758
Biaya Jasa Kini/Current Service Cost	4,649,375,146	2,344,338,829
Biaya Bunga/Interest Cost	2,488,221,988	750,327,167

28. Kepentingan Nonpengendali

28. Non-Controlling Interest

	2018 Rp	2017 Rp	
PT Jaya Ancol Pratama Tol	300,282,879,673	306,244,896,749	PT Jaya Ancol Pratama Tol
PT Jaya Sarana Pratama	92,169,242,198	92,325,165,330	PT Jaya Sarana Pratama
Yayasan Pulo Mas Jaya	188,653,186,966	164,001,581,001	Yayasan Pulo Mas Jaya
Koperasi Karyawan Jakarta Propertindo	36,448,149	109,420,770	Koperasi Karyawan Jakarta Propertindo
PT Elektronika Utama ITB	(106,409,999)	(115,434,050)	PT Elektronika Utama ITB
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	(57,443,415)	--	PT Jakarta Infrastruktur Propertindo
Jumlah	580,977,903,571	562,565,629,800	Total

29. Ekuitas

29. Equity

a. Modal Saham

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

2018				
Pemegang Saham/ Shareholders	Jenis Saham / Type of Share	Jumlah Saham/ Total Share	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri A Monumen Nasional	1	0.00%	1,000
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri B	9,408,380,230	100.00%	9,408,380,230,000
PD Pasar Jaya	Seri B	350,000	0.01%	350,000,000
Jumlah		9,408,730,231	100%	9,408,730,231,000
2017				
Pemegang Saham/ Shareholders	Jenis Saham / Type of Share	Jumlah Saham/ Total Share	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri A Monumen Nasional	1	0.00%	1,000
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri B	5,946,380,230	99.99%	5,946,380,230,000
PD Pasar Jaya	Seri B	350,000	0.01%	350,000,000
Jumlah		5,946,730,231	100%	5,946,730,231,000

Berdasarkan Akta Notaris Erni Rohaini, SH, MBA., No. 3 tanggal 8 Mei 2017 mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, dimana Pemegang Saham menyetujui penerbitan 1.000.000.000 lembar saham seri B baru, yang masing-masing dengan nilai nominal Rp1.000 atau seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000.000 yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah sesuai Keputusan Gubernur Nomor 2732 Tahun 2016 tanggal 20 Desember 2016. Perusahaan ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0184053 Tahun 2017 tanggal 25 Oktober 2017.

Berdasarkan Akta Notaris Erni Rohaini, SH, MBA No. 16 tanggal 26 September 2017 mengenai Peningkatan Modal Disetor, dimana Pemegang Saham menyetujui penerbitan 1.200.000.000 lembar saham seri B baru, yang masing-masing dengan nilai nominal Rp1.000 atau seluruhnya sebesar Rp1.200.000.000.000 yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah sesuai Keputusan Gubernur Nomor 849 Tahun 2017.

a. Share Capital

As of December 31, 2018 and 2017, the composition of the Company's shareholders is as follow:

Based on Notarial Deed No.3 dated May 8, 2017 of Erni Rohaini, SH, MBA., related to Minutes of Extraordinary General Shareholders meeting of the Company, whereas the shareholders had been approved the issuance of 1,000,000,000 shares of new B series with nominal value of Rp1,000,000,000,000 which partially carried out by Provincial Government of DKI Jakarta as Participation of Regional Capital Investment in accordance with Governor Decree Number 2732 Year 2016. The issuance had been approved by Minister of Justice and Human Rights of Republic Indonesia No.AHU-AH.01.03-0184053 Year 2017 dated October 25, 2017.

Based on Notarial Deed Erni Rohaini, SH, MBA No. 16 September 26, 2017 concerning Increased Paid-in Capital, whereby the Shareholders approved the issuance of 1,200,000,000 new series B shares, each with a nominal value of Rp1,000 or in total of Rp1,200,000,000,000 which was taken in full by the Provincial Government of DKI Jakarta as Regional Equity Participation in accordance with Governor Decree Number 849 of 2017. The additional paid in capital has been

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penambahan modal tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0184053 Tahun 2017 tanggal 25 Oktober 2017.

Berdasarkan Akta Notaris Erni Rohaini, S.H., MBA., No. 4 tanggal 10 Juli 2018, mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, dimana Pemegang Saham menyetujui penerbitan 3.462.000.000 lembar saham seri B baru, masing-masing dengan nilai nominal Rp1.000 atau seluruhnya sebesar Rp3.462.000.000.000 yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah sesuai Keputusan Gubernur Nomor 2313 Tahun 2017 tentang Pencairan Modal Daerah Pada Perusahaan Tahun Anggaran 2017. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0229377 tanggal 6 Agustus 2018.

b. Pengembalian Modal Saham Dalam Penyelesaian

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham (KPPS) Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 20 Desember 2018, pemegang saham menyetujui secara prinsip pengurangan Modal Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp650.000.000.000.

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham (KPPS) Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 20 Desember 2018 menyetujui secara prinsip pengurangan Modal Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp650.000.000.000 sehingga selanjutnya Modal yang ditempatkan dan modal disetor Perusahaan sebesar Rp8.758.730.231.000.

c. Uang Muka Setoran Modal

Pada tahun 2018, Perusahaan menerima tambahan setoran modal dari Pemprov DKI Jakarta sebesar Rp2.232.000.000.000 yang tertuang

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-AH.01.03-0184053 Year 2017 dated October 25, 2017.

Based on Notarial Deed No. 4 dated July, 10 2018 Erni Rohaini, S.H. MBA., concerning Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company, where the Shareholders approve the issuance of 3,462,000,000 new series B shares, each with a nominal value Rp1,000 or all in the amount of Rp3,462,000,000,000 taken entirely by the Provincial Government of DKI Jakarta as Regional Capital Participation in accordance with Governor's Decree Number 2313 of 2017 concerning Disbursement of Regional Capital Disbursement at the Company for Fiscal Year 2017. This amendment has been approved by Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-AH.01.03-0229377 dated August 6, 2018.

b. Return on share capital in process

Based on the Decision of the Shareholders (KPPS) Outside the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company dated December 20, 2018, the shareholders agree to the reduction of the capital of the DKI Jakarta Provincial Government in the amounted of Rp650,000,000,000.

Based on the Decision of the Shareholders (KPPS) Outside the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company dated December 20, 2018, in principle agree to the reduction of the capital of the DKI Jakarta Provincial Government in the amounted of Rp650,000,000,000 Company's issued capital and Paid up capital amounted of Rp8,758,730,231,000.

c. Paid-in Capital Advances

In 2018, the Company received an additional capital injection from the DKI Jakarta Provincial Government amounted of Rp2,232,000,000,000 as stated in the

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1932 Tahun 2018 Tentang Pencairan Penyertaan Modal Daerah Perusahaan Tahun Anggaran 2018 pada tanggal 18 Desember 2018.

Pengurangan modal Pemprov DKI Jakarta tersebut berdasarkan Akta Notaris Erni, S.H., MBA No. 6 tanggal 15 Maret 2019 tentang Penegasan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Di Luar Rapat Perusahaan.

d. Dividen dan Cadangan

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 10 Juli 2018 sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris Erni Rohaini, S.H., No.3 tanggal 10 Juli 2018, pemegang saham menyetujui penetapan dividen tunai sebesar Rp95.155.355.087 dan laba ditahan sebesar Rp380.621.420.346.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 19 Juni 2017 sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris Erni Rohaini, S.H., No. 17 tanggal 19 Juni 2017, pemegang saham menyetujui penetapan dividen tunai sebesar Rp49.172.454.430 dan pembentukan cadangan laba ditahan sebesar Rp73.758.681.645.

e. Pengampunan Pajak

Perusahaan berpartisipasi dalam pengampunan pajak sehubungan dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan No.118/PMK.03/2016 tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 141/PMK.03/2016 dan Peraturan Direktorat Jenderal Pajak No. PER-18/PJ/2016 tentang Pengembalian Kelebihan Pembayaran Uang Tebusan Dalam Rangka Pengampunan Pajak.

Pada tahun 2016, JUP menyerahkan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak (SPHPP) kepada Kantor Pajak untuk mendeklarasikan aset tak bergerak lainnya ditangan dengan total Rp328.500.000 JUP telah membayar biaya denda dengan total Rp16.425.000. JUP telah menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) No. S-05005431/PPWBIDR/WPJ.21/KP.0703/2017 pada tanggal 30 Maret 2017.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1932 of 2018 Concerning Disbursement of Regional Capital Participation of the Company for Fiscal Year 2018 on December 18, 2018.

The capital deduction of the DKI Jakarta Provincial Government is based on Notarial Deed No. 6 dated March 15, 2019 of Erni, S.H, MBA concerning Affirmation of Decision of Shareholders Outside the Meeting of the Company.

d. Dividend and Appropriation

In the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) Notarial Deed No.3 dated July 10, 2018 of Erni Rohaini, S.H., shareholders approved the determination of cash dividends of Rp95,155,355,087 and retained earnings of Rp380,621,420,346.

In the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) dated June 19, 2017 as set out in the Notarial Deed No.17 dated June 19, 2017 of Erni Rohaini, S.H., the shareholders approved the cash dividends amounted to Rp49,172,454,430 and the appropriation of the Company's retained earnings amounted to Rp73,758,681,645.

e. Tax Amnesty

The Company participates in the tax amnesty related to enactment of Regulation of the Minister of Finance No.118/PMK.03/2016 related to implementation of regulation No.11 Year 2016 about the tax amnesty as amended by Regulation of the Minister of Finance No.141/PMK.03/2016 and Directorate General of Taxation No.PER-18/PJ/2016 on the Refund of Excess Payments of Ransom in the Framework of the tax amnesty.

In 2016, JUP submitted a Declaration letter for Tax Amnesty (SPHPP) to the Tax Office to declare another fixed asset totaling of Rp328,500,000. JUP has paid the redemption fee amounted to Rp16,425,000. JUP has received Tax Remuneration Letter (SKPP) No. S-05005431 / PPWBIDR / WPJ.21 / KP.0703 / 2017 on March 30, 2017.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

30. Pendapatan

30. Revenue

	2018 Rp	2017 Rp	
Sewa Lahan yang Dikerjasamakan			Cooperated Land Lease
Indonesia Asian Games Organizing Committee (INASGOC)	14,580,034,796	--	Indonesia Asian Games Organizing Committee (INASGOC)
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana	4,997,275,470	97,273,740	PT Paramitha Bangun Cipta Sarana
PT Indo Galery Square	3,475,935,828	3,475,935,829	PT Indo Galery Square
PT Dwimitra Mugi Sentosa (Superindo)	1,819,711,212	1,692,255,108	PT Dwimitra Mugi Sentosa (Superindo)
PT Duta Tama Manunggal (Mega Mall Pluit II)	1,501,966,667	1,501,966,665	PT Duta Tama Manunggal (Mega Mall Pluit II)
PT Bumi Mandiri Wijaya	1,393,275,010	1,333,747,440	PT Bumi Mandiri Wijaya
PT Duta Wisata Loka (Mega Mall Pluit)	890,736,250	890,736,252	PT Duta Wisata Loka (Mega Mall Pluit)
PT Korea World Center Indonesia	716,361,432	651,237,667	PT Korea World Center Indonesia
PT Mega Sentral Mandiri	571,993,035	571,993,036	PT Mega Sentral Mandiri
Koperasi Karyawan Pulo Mas (SPBU Kayu Putih)	516,982,978	652,031,255	Koperasi Karyawan Pulo Mas (SPBU Kayu Putih)
PT Pondok Permata Indah Permai (Blok Z8)	475,032,729	307,744,350	PT Pondok Permata Indah Permai (Blok Z8)
PT Bumi Citra Sentosa Jaya	358,166,667	--	PT Bumi Citra Sentosa Jaya
PT Kencana Megah Diana Abadi (Pluit Sakti)	185,165,479	185,165,484	PT Kencana Megah Diana Abadi (Pluit Sakti)
PT Wahana Agung Indonesia (Lahan Wisma Industri)	87,510,031	87,510,036	PT Wahana Agung Indonesia (Lahan Wisma Industri)
Yayasan Pulomas	--	648,516,594	Yayasan Pulomas
Pendapatan Ex SBU Pluit	--	117,092,027	Revenue from Ex SBU Pluit
Subjumlah	31,570,147,584	12,213,205,483	Subtotal
Pendapatan Sewa			Lease Income
Tanah dan Bangunan	27,286,261,287	20,694,450,246	Land and Building
Mall	25,406,220,678	20,442,237,118	Mall
Menara Telekomunikasi	10,652,158,565	8,534,770,778	Telecommunication Tower
Subjumlah	63,344,640,530	49,671,458,142	Subtotal
Pendapatan Pengelolaan SPBU, SPBE, SPBG	101,095,310,975	110,690,094,860	Revenue from Management of SPBU, SPBE, SPBG
Penjualan Lahan/ Bangunan	57,228,800,000	29,446,063,072	Sales of Land/Building
Pendapatan Hotel	46,597,013,630	44,323,238,821	Hotel's Revenue
Pendapatan Jasa Lainnya	31,397,712,516	640,450,752,375	Other Services Income
Pendapatan Mobile Refuelling Unit	24,064,455,557	--	Revenue from Mobile Refuelling Unit
Pendapatan Manajemen Properti / Real Estat	7,760,382,751	4,370,433,833	Revenue from Property Management/Real Estate
Pendapatan Perparkiran	7,759,506,644	3,036,104,524	Parking Revenue
Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi	2,007,840,065	5,431,015,968	Telecommunication Tower Construction Services
Pendapatan Pengelolaan Air	1,743,472,555	1,064,638,450	Water Management Revenue
Subjumlah	279,654,494,693	838,812,341,903	Subtotal
Jumlah	374,569,282,807	900,697,005,528	Total

1. Pendapatan penjualan lahan/ bangunan sebesar Rp57.228.800.000 merupakan pendapatan penjualan unit-unit satuan Apartemen Tifolia Pulomas Park Center seluas 4.352 m² atau sebanyak 204 unit dengan harga per meter lahan sebesar Rp13.150.000. Pada tanggal 31 Desember 2018. PMJ telah mengakui pendapatan penjualan unit-unit apartemen sebesar 100% atau sebesar Rp57.228.800.000, dengan didasari oleh Berita Acara Serah Terima (BAST) tanggal 14 Desember 2018, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H. M.Kn. No. 42 tanggal 14 Desember 2018 dan PMJ telah menerima pembayaran *down payment* sebesar Rp17.168.640.800 atau sebesar 30% dari total penjualan.
2. Pendapatan Hotel sebesar Rp46.597.013.630 merupakan Pendapatan atas Jasa Perhotelan yang terdiri dari Hotel Aston Pluit dan Fave Hotel Pluit. Perusahaan melakukan perjanjian pengelolaan properti dengan PT Archipelago International Indonesia,

1. Sales of Land / building amounted to Rp57,228,800,000 represents sales revenue of units of the Tifolia Pulomas Park Center Apartment covering an area of 4,352 sqm or 204 units with a price per sqm amounting to Rp13,150,000 as of December 31, 2018. PMJ has recognized the sales revenue of apartment units of 100% or Rp57,228,800,000, based on the Minutes of Handover (BAST) dated December 14, 2018, the Handover Agreement (PPJB) by Notaial Deed No. 42 dated December 14, 2018 of Vincent Sugeng Fajar SH M.Kn., and PMJ has received a down payment amounted to Rp17,168,640,800 or 30% of the total sales.
2. Revenue from hotel amounted to Rp46,597,013,630 are Revenues from Hospitality Services consisting of Aston Pluit Hotels and Fave Pluit Hotels. The Company entered into a property management agreement with PT Archipelago International Indonesia,

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

operator Hotel Aston Internasional mengenai pengoperasionalan Fave Hotel Pluit Junction dan Hotel Aston Pluit Jakarta Utara (Catatan 40.aa , 40.bb)

3. Pendapatan Pengelolaan SPBU, SPBE, SPBG sebesar Rp101.095.310.975 merupakan Pendapatan atas Pengelolaan pengisian bahan bakar minyak bumi dan gas yang berlokasi di empat stasiun pengisian bahan bakar yaitu SPBU Kapuk Kamal, SPBE Teluk Gong, dan SPBG Kampung Rambutan, Tanah Merdeka, Perintis Kemerdekaan dan Rawa Buaya.
4. Berdasarkan Berita Acara Serah Terima No. 002/UT2000/102/XII/2017 tanggal 7 Desember 2017, Perusahaan memperoleh pendapatan dari PT Asahimas Flat Glass Tbk sebesar Rp526.586.524.555 yang didapat atas:
 - a. Jasa pengurusan perubahan peruntukan tanah dari industry menjadi peruntukan komersial;
 - b. Jasa pengurusan peningkatan Koefisien Luas Bangunan (KLB) minimum rasion KLB rata-rata 3,5;
 - c. Jasa pengurusan untuk mendapatkan surat perpanjangan Hak Guna Bangunan dari Badan Pelaksana Proyek (BPP) Ancol dan/atau instansi pemerintah lainnya;
 - d. Jasa pemasaran dan penjualan tanah seluas 424.610m² di Jl. Ancol IX/5, Ancol Barat dan sekitarnya, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan Kotamadya Jakarta Utara milik PT Asahimas Flat Glass Tbk sesuai dengan Berita Acara Serah Terima No:002/UT2000/102/XII/2017 tanggal 7 Desember 2017.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

operator of the Aston International Hotel regarding the operation of the Fave Hotel Pluit Junction and the Aston Pluit Hotel in North Jakarta (Notes 40.aa, 40.bb)

3. Revenue from Management of SPBU, SPBE and SPBG amounted to Rp101,095,310,975 comes from the management of petroleum and gas refueling located in four fuel filling stations, namely Kapuk Kamal gas station, Teluk Gong gas station, and Kampung Rambutan SPBG, Tanah Merdeka , Pioneer of Independence and Crocodile Swamp.
4. Based on Minutes of Hand Over No.002/UT2000/102/XII/2017 dated December 7,2017, the Company generated the revenue from PT Asahimas Flat Glass Tbk (Asahimas) amounted to Rp526,586,524,555 which derived from:
 - a. The handling service in chaging the use of Asahimas land from industry into commercial used;
 - b. The handling service for increasing Coefficient of Building Area (KLB) with average of KLB minimum ratio of 3.5;
 - c. The handling sercive for obtaining a Building Utilization Permit letter from "Badan Pelaksana Proyek" (BPP) Ancol and/or other government agencies;
 - d. Marketing and sales service of land area of 424,610 m² located at Ancol IX / 5 Street, Ancol Barat and surrounding areas, Ancol Sub-district, Pademangan Sub-district, North Jakarta Municipality owned by PT Asahimas Flat Glass Tbk in accordance with Minutes of Hand over No: 002 / UT2000 / 102 / XII / 2017 dated December 7, 2017.

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

31. Beban Pokok Pendapatan

31. Cost of Revenue

	2018 Rp	2017 Rp	
Beban Pokok Pengelolaan SPBU, SPBE, SPBG	96,852,662,511	86,626,594,786	Cost of Management of SPBU, SPBE, SPBG
Beban Pokok Pendapatan Hotel	37,719,133,462	36,363,845,044	Cost of Hotel's Revenue
Beban Pokok Pendapatan Sewa	34,443,245,780	29,152,017,527	Cost of Lease Income
Beban Pokok Pengelolaan Mobile Refuelling Unit Pluit	34,024,300,735	--	Cost of Mobile Refuelling Unit Pluit
Beban Pokok Penjualan Lahan/Bangunan	29,262,648,537	15,749,789,027	Cost of Sale Land/Building
Beban Pokok Jasa Lainnya	19,763,156,351	40,328,648,042	Cost of Other Services
Beban Pokok Perparkiran	7,277,032,100	1,031,655,054	Cost of Parking
Beban Pokok Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi	6,213,805,045	2,430,265,725	Cost of Telecommunication Tower Construction Services
Beban Pokok Manajemen Properti / Real Estat	6,183,367,632	6,222,234,362	Cost of Property Management / Real Estate
Beban Pokok Pengelolaan Air	1,332,021,899	1,297,458,152	Cost of Water Management
Jumlah Beban Pokok Pendapatan	273,071,374,051	219,202,507,719	Total Cost of Revenues

32. Beban Usaha

32. Operating Expenses

	2018 Rp	2017 Rp	
Beban Penjualan			Selling Expense
Promosi dan Penjualan	1,762,280,341	2,736,199,908	Promotion and Sales
Beban Umum dan Administrasi			General and Administrative Expenses
Beban Penurunan Nilai Aset Tetap	86,262,594,786	--	Impairment of Fixed Assets
Penyisihan Piutang Tak Tertagih (Catatan 6 dan 7)	39,314,320,890	4,241,994,613	Allowance for Impairment Loss of Account Receivable (Note 6 and 7)
Pajak Bumi dan Bangunan	20,644,569,270	10,650,228,012	Land and Building Tax
Gaji dan Tunjangan	16,053,776,107	83,776,705,655	Employee Expenses
Penyusutan Aset Tetap (Catatan 19)	11,774,332,112	6,769,756,379	Depreciation (Note 19)
Asuransi Pegawai	13,718,782,962	8,985,727,588	Employee Insurance
Jasa Profesional	12,188,394,537	15,571,314,066	Professional Fee
Tantiem dan Jasa Produksi	8,823,765,322	53,828,949,152	Tantiem and Production Benefit
Pemeliharaan	8,777,062,608	6,317,987,625	Maintenance
Imbalan Pascakerja (Catatan 27)	7,217,373,988	5,638,187,814	Post Employment Benefit (Note 27)
Sertifikasi	7,109,505,386	513,105,811	Certification
Perjalanan Dinas Luar Kota	5,547,455,193	1,864,531,431	Travel Expense
Sewa	4,889,511,219	5,570,403,108	Rent
Kegiatan Kerja	4,543,663,884	6,711,441,037	Work Activities
Pengamanan Aset	3,915,135,840	3,889,987,981	Asset Securities
Listrik, Air, Telepon dan Lainnya	1,854,301,472	3,252,811,824	Utilities
Rumah Tangga	1,865,358,972	3,344,784,856	Household
Premi Asuransi	1,527,163,709	1,367,834,900	Insurance Premium
Biaya Kehumasan	1,481,491,920	4,755,310,602	PR Cost
Corporate Social Responsibility	1,368,826,600	1,991,761,394	Corporate Social Responsibility
Alat Tulis Kantor	1,121,123,051	421,745,315	Office Stationery
Beban Tunjangan Pajak	2,088,698,761	--	Financing Expenses
Komunikasi	608,654,964	1,461,115,788	Communication
Pendidikan dan Pelatihan	258,632,530	2,155,828,549	Education and Training
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000.000)	3,877,807,956	3,069,608,702	Others (Each below Rp1,000,000,000)
Subjumlah Beban Umum dan Administrasi	266,832,304,039	236,151,122,202	Subtotal General and Administrative Expenses
Jumlah	268,594,584,380	238,887,322,110	Total

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

33. Penghasilan (Beban) Lain-lain-Bersih

33. Other Income (Expenses) - Net

	2018 Rp	2017 Rp	
Bunga Deposito Berjangka	135,552,398,225	133,360,338,669	Time Deposit Interest
Pendapatan Investasi Dana Pengadaan Tanah	--	33,203,259,791	Investment Income of Land Procurement Fund
Bunga Pinjaman	--	11,516,341,684	Loan Interest
Jasa Giro	11,417,673,641	7,615,147,627	Current Account
Pendapatan Selisih Kurs	4,076,335,993	307,401,930	Currency Exchange Gain
Dividen Entitas Jangka Panjang	2,750,000,000	--	Long-Term Investment Dividend
Beban Kerugian Proyek TIK	(361,316,894,003)	(139,152,073,256)	Loss on TIK Project
Penurunan Nilai Aset Tetap	(53,578,882,441)	(67,962,462,941)	Impairment Fixed Assets
Denda Pajak	(2,096,306,774)	(71,790,879)	Tax Fines
Beban Pajak	(1,826,591,829)	--	Tax Expenses
Rugi Selisih Kurs	(1,774,567,695)	(2,599,860,995)	Currency Exchange Loss
Pendapatan Denda	--	5,594,000	Fines Income
Keuntungan atas Penjualan Aset Tetap (Catatan 18)	468,758,750	206,750,000	Gain on Sales of Fixed Assets (Note 18)
Administrasi Bank	(316,472,598)	(95,291,315)	Bank Administration
Pendapatan Lain-lain	414,846,400,753	433,360,726	Other Income
Biaya Penyusutan Aset Gigabite Passive Optical Network	(5,464,800,280)	--	Depreciation Expense Gigabite Passive Optical Network
Biaya Sewa Lahan Gigabite Passive Optical Network	(3,105,087,414)	--	Rent Expense Gigabite Passive Optical Network
Jumlah	139,631,964,326	(23,233,284,959)	Total

Beban kerugian Proyek TIK untuk tahun 2018 dan 2017 sebesar Rp361.316.894.003 dan Rp139.152.073.256 merupakan pengeluaran atas pekerjaan konstruksi menara kepada mitra sub kontraktor JIP PT Towerindo Perkasa Inti yang tidak menghasilkan pendapatan bagi JIP.

Project loss expenses in 2018 and 2017 amounting to Rp361,316,894,003 and Rp139,152,073,256 are expenditures on tower construction works to JIP sub-contractor partner PT Towerindo Perkasa Inti which did not generate revenue for JIP.

Penghasilan lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp414.846.400.753 merupakan penerimaan yang berasal dari PT Telkominfra Solusi Mandiri, yang sampai dengan diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian JIP belum dapat mengidentifikasi penerimaan tersebut.

As of December 31, 2018, other income amounting to Rp414,846,400,753 represents income from PT Telkominfra Solusi Mandiri, which until the issuance of the JIP consolidated financial statements has not been able to identify by JIP.

34. Beban Keuangan

34. Finance Charges

Beban keuangan merupakan biaya bunga atas pinjaman bank pada tahun 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp2.088.698.761 dan Rp10.155.928.147.

The finance cost represent interest charges on bank loans in 2018 and 2017 amounted to Rp2,088,698,761 and Rp10,155,928,147 respectively.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

35. Beban Pajak Penghasilan Final

35. Final Income Tax Expense

	2018 Rp	2017 Rp
Pendapatan Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi	2,007,840,065	5,431,015,968
Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	146,970,071,866	135,000,273,426
Pendapatan Penjualan Tanah dan Bangunan	57,228,800,000	29,446,063,072
Pendapatan Sewa	63,344,640,530	49,671,458,142
Pendapatan SPBE	90,429,359,791	--
Jumlah Pendapatan Perusahaan Kena Pajak Final	359,980,712,253	219,548,810,608
 Beban Pajak Penghasilan Final		
3% x Pendapatan Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi	60,235,202	162,930,479
20% x Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	29,394,014,373	27,000,054,685
2,5% x Pendapatan Penjualan Tanah dan Bangunan	1,430,720,000	736,151,577
10% x Pendapatan Sewa	6,334,464,053	4,967,145,814
0,2% x Pendapatan SPBE	180,858,720	--
Jumlah Beban Pajak Penghasilan Final	37,400,292,348	32,866,282,555
Utang Pajak Penghasilan Final Tahun Sebelumnya	46,292,768,732	39,637,928,894
Pembayaran Pajak Penghasilan Final Tahun Berjalan	(30,750,018,584)	(29,402,766,953)
 Utang Pajak Penghasilan Final Perusahaan (catatan 23)	35,990,682,148	43,101,444,496
Utang Pajak Penghasilan Final Entitas Anak (catatan 23)	4,732,447,638	3,191,324,236
Jumlah Utang Pajak Penghasilan Final Konsolidasian	40,723,129,786	46,292,768,732

Revenue from Telecommunication Tower Construction Services
Interest Income on Time Deposit and Current Account
Revenue from Sell of Land and Building
Lease Income
SPBE Income
Total Final Income Tax
 Final Income Tax Expenses
3% x Revenue from Telecommunication Tower Construction Services
20% x Interest Income on Time Deposit and Current Account
2,5% x Revenue from Sell of Land and Building
10% x Lease Income
0,2 % x SPBE Income
Total Income Tax Expenses
Final Income Tax Payable Prior Year
Payment Final Income Tax in the current year
 The Company Final Income Tax Payable (Note 23)
Subsidiaries Final Income Tax Payable (Note 23)
Total Consolidated Final Income Tax payable

36. Pajak Penghasilan

36. Income Tax

a. Beban Pajak Penghasilan

a. Income Tax Expense

	2018 Rp	2017 Rp
Pajak Kini		
Perusahaan	(5,595,982,000)	(109,103,368,543)
Entitas Anak	(480,322,921)	(8,049,222,610)
Jumlah Pajak Kini	(6,076,304,921)	(117,152,591,153)
 Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan		
Entitas Anak	273,451,668	(3,432,505,207)
Jumlah Pajak Tangguhan	273,451,668	(3,432,505,207)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	(5,802,853,253)	(120,585,096,360)

Current Tax
The Company
Subsidiaries
Total Current Tax
 Deferred Tax Benefit (Expense)
Subsidiaries
Total Deferred Tax
Total Income Tax Expense

b. Pajak Kini

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

b. Current Tax

The reconciliation between income tax expense with profit before income tax in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	2018 Rp	2017 Rp
Laba Konsolidasian Sebelum Pajak Penghasilan	249,983,352,468	353,807,895,542
Dikurangi : (Laba) Rugi Entitas Anak dan Asosiasi	(228,375,956,247)	164,731,012,671
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	21,607,396,219	518,538,908,213
Dikurangi		
Penghasilan Bersih Yang Telah Dikenakan PPh Final		
Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	135,244,266,384	135,162,579,499
Pendapatan Penjualan Tanah Dan Bangunan	--	29,446,063,072
Pendapatan Sewa	37,991,755,782	52,088,897,211
Lain - Lain	20,205,672,034	454,760,656,437
Beban Pokok dan Beban Usaha Penjualan Terkait	(191,853,564,091)	(464,980,354,870)
Jumlah	20,019,266,110	312,061,066,864
 Beda Tetap		
Beban Usaha yang Tidak Dibiayakan	2,364,661,892	124,352,407,308
Jumlah	2,364,661,892	124,352,407,308
Penghasilan Kena Pajak Dibulatkan	22,383,928,002	436,413,474,172
Beban Pajak Kini	5,595,982,000	109,103,368,543
Dikurangi:		
Pajak Dibayar di muka PPh Pasal 25	--	--
Pajak Dibayar di muka PPh Pasal 22	--	(2,520,524,000)
Pajak Dibayar di muka PPh Pasal 23	(447,711,750)	(12,231,926,448)
Kurang bayar	5,148,270,250	95,383,061,864
PPh Badan yang Masih Harus Dibayar Entitas Anak	30,253,899	7,017,086,172
PPh Badan yang Masih Harus Dibayar Konsolidasian	5,178,524,149	102,400,148,036

Consolidated profit before tax
Less : (Gain) Loss Subsidiaries and Associate
The Company's Income Before Tax
Less:
Net Income after Final Income Tax
Interest Income on Time Deposit and Current Account
Revenue from Sell of Land and Building
Rent Income
Others
The related Cost of Goods Sold
Total
Permanent Differences
Unutilized Operating Expenses
Total
Taxable Income (Loss) Rounding
Current Tax Expense
Less:
Prepaid Tax Article 25
Prepaid Tax Article 22
Prepaid Tax Article 23
Under Payment
Accrued CIT Subsidiaries
Accrued CIT Consolidation

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

c. Pajak Tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 berikut ikhtisar mutasi perubahannya selama tahun - tahun yang berakhir pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

c. Deferred Tax

The details of the Company's deferred tax assets and liabilities as of December 31, 2018 and 2017 and its movement for the years then ended are as follows:

		Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain		Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain	
	Penyesuaian*) Adjustment*)	Credited (Charged) to Profit or Loss	Credited (Charged) to Other Comprehensive Income		Penyesuaian*) Adjustment*)	Credited (Charged) to Profit or Loss	Credited (Charged) to Other Comprehensive Income
2016				2017			2018
Aset Pajak Tangguhan/Deferred Tax Asset							
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo							
Aset Tetap/Fixed Asset	(113,046,658)	--	(162,990,989)	--	(276,037,647)	--	(368,436,518)
Liabilitas Imbalan Pascakerja/Post-employment benefit liabilities	479,580,920	--	108,909,847	84,479,757	672,970,524	--	646,519,943
Penurunan Nilai Aset Tetap/ Impairment Fixed Assets	--	--	16,990,615,735	--	16,990,615,735	--	30,385,336,345
Rugi Fiskal/Fiscal Loss	3,061,180,389	--	--	3,061,180,389	--	--	3,061,180,389
Subjumlah/ Subtotal	3,427,714,651	--	16,936,534,593	84,479,757	20,448,729,001	--	33,724,600,160
Penyisihan Aset Pajak Tangguhan/ Impairment Deferred Tax Assets :							
Penurunan Nilai Aset Tetap/ Impairment of Fixed Assets	--	--	(16,990,615,735)	--	(16,990,615,735)	--	(30,385,336,345)
Penurunan Nilai Rugi Fiskal/ Impairment of Fiscal Loss	--	--	(3,061,180,382)	--	(3,061,180,382)	--	(3,061,180,382)
Subjumlah/ Subtotal	--	--	(20,051,796,127)	--	(13,394,720,610)	--	(33,446,516,737)
Aset Pajak Tangguhan - Bersih/ Deferred Tax Assets - Net	3,427,714,651	--	(3,115,261,534)	84,479,757	396,932,874	--	278,083,423
PT Jakarta Konsultindo							
Liabilitas Imbalan Pascakerja/Post-employment benefit liabilities	474,746,129	--	97,125,052	110,986,623	682,857,804	--	1,013,731,363
Piutang Usaha/Account Receivables	649,156,402	--	130,000,000	--	779,156,402	--	686,981,467
Jasa Produksi/Production Benefit	96,722,274	--	159,711,869	--	256,434,143	--	256,434,143
Subjumlah/Subtotal	1,220,624,805	--	386,836,921	110,986,623	1,718,448,349	--	1,957,146,973
PT Jakarta Utilitas Propertindo							
Penyisihan Penurunan Nilai/ Allowance of Impairment	--	5,148,348	--	--	5,148,348	2,853,896,462	--
Rugi Fiskal/ Fiscal Loss	--	723,039,889	--	--	723,039,889	--	--
Subjumlah/ Subtotal	--	728,188,237	--	--	728,188,237	2,853,896,462	800,315,212
Penyisihan Aset Pajak Tangguhan/ Impairment Deferred Tax Assets :							
Penyisihan Rugi Fiskal/ Impairment of Fiscal Loss	--	--	(283,104,353)	--	(283,104,353)	--	--
Subjumlah/ Subtotal	--	--	(283,104,353)	--	(283,104,353)	--	(283,104,353)
Aset Pajak Tangguhan - Bersih/ Deferred Tax Assets - Net	--	728,188,237	(283,104,353)	--	445,083,884	2,853,896,462	517,210,859
PT LRT Jakarta							
Liabilitas Imbalan Pascakerja/Post-employment benefit liabilities	--	--	--	--	--	77,865,699	--
Rugi Fiskal/Fiscal Loss	--	--	--	--	--	3,404,478,429	--
Subjumlah/Subtotal	--	--	--	--	--	3,482,344,128	3,482,344,128
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	4,648,339,456	728,188,237	(3,011,528,966)	195,466,380	2,560,465,107	2,853,896,462	6,234,785,383
Liabilitas Pajak Tangguhan/Deferred Tax Liabilities							
PT Jakarta Utilitas Propertindo							
Liabilitas Imbalan Pascakerja/Post-employment benefit liabilities	633,916,801	--	65,073,654	86,575,205	785,565,660	--	931,104,288
Aset Tetap/Fixed Assets	(1,834,529,639)	--	(564,799,895)	--	(2,399,329,534)	--	(2,948,315,921)
Penyisihan Penurunan Nilai Piutang Lain-lain/Allowance of Impairment of Other Receivables	--	--	78,750,000	--	78,750,000	--	123,156,375
Subjumlah/ Subtotal	(1,200,612,838)	--	(420,976,240)	86,575,205	(1,535,013,874)	--	(1,894,055,258)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan/Total Deferred Tax Liabilities	(1,200,612,838)	--	(420,976,240)	86,575,205	(1,535,013,874)	--	(1,894,055,258)

*) Penyesuaian sebesar Rp2.853.896.462 pada tahun berjalan merupakan pembebanan aset pajak tangguhan pada PT Petross Gas yang tidak terpulihkan.

*) Adjustments amounting to Rp2,853,896,462 in the current year was charged of PT Petross Gas deferred tax assets that are not recoverable.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 telah memperhitungkan tarif pajak yang berlaku untuk setiap periode yang berlaku.

Deferred tax assets and liabilities as of December 31, 2018 and 2017 have taken into account the tax rates applicable for each applicable period.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

37. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak Berelasi

37. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

a. Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Nature of Relationship and Transaction with related parties as follow:

No.	Pihak Berelasi/Related Parties	Sifat Hubungan Perusahaan/Nature	Sifat Transaksi/Transaction
1	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta/Provincial Government of DKI Jakarta	Pemegang Saham/Shareholders	Pinjaman Dana Restrukturisasi dan Revitalisasi/Restructuring Loan and Revitalization
2	PT Bank DKI	Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI/Ownership by Provincial Government of DKI Jakarta	Penempatan Kas dan Setara Kas dan Pembiayaan, investasi jangka pendek/Placement in Cash and Cash Equivalent and Financing, Short-Term Investment
3	Manajemen dan Direksi/Management and Directors	Karyawan Kunci/Key Management Personnel	Piutang Lain-Lain/Other Receivables
4	PT Pembangunan Jaya	Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta/Ownership by Government	Piutang Lain-Lain/Other Receivables
5	PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI/Ownership by Provincial Government of DKI Jakarta	Piutang Lain-Lain/Other Receivables
7	PD Pasar Jaya	Pemegang Saham/Shareholders	Utang Lain-lain/Other Payables
8	PT Transportasi Jakarta	Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI/Ownership by Provincial Government of DKI Jakarta	Piutang Usaha/ Account Receivables
9	Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DKI Jakarta	Organisasi Perangkat Kerja Pemerintah Daerah DKI/Work unit of Provincial Government of DKI Jakarta	Utang usaha/ Account Payables
10	Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta	Organisasi Perangkat Kerja Pemerintah Daerah DKI/Work unit of Provincial Government of DKI Jakarta	Utang usaha lain-lain/ Other Payables

b. Saldo dari transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

b. Transactions balance with related parties are as follow:

	2018 Rp	2017 Rp	Persentase terhadap/Percentage of Total Aset/Assets	
			2018 %	2017 %
Kas dan Setara Kas				
PT Bank DKI	1,564,551,341,929	3,101,459,719,547	8.84%	19.30%
Investasi Jangka Pendek				
PT Bank DKI	--	500,000,000	0.00%	0.003%
Piutang Usaha				
Dinas Pekerjaan Umum DKI	3,867,404,800	3,867,404,800	0.02%	0.02%
PT Transportasi Jakarta	553,268,783	703,222,499	0.003%	0.00%
PT Jakpro Memintec Air	330,687,500	--	0.002%	0.00%
Aset Keuangan Lancar Lainnya				
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	2,019,991,884	2,019,991,884	0.01%	0.01%
Aset lain-lain				
PT Bank DKI	--	100,000,000,000	0.00%	0.62%
Jumlah	1,571,322,694,896	3,208,550,338,730	8.88%	19.97%

Cash and Cash Equivalents
PT Bank DKI
Short-Term Investment
PT Bank DKI
Account Receivables
Dinas Pekerjaan Umum DKI
PT Transportasi Jakarta
PT Jakpro Memintec Air
Other Current Financial Assets
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Other Assets
PT Bank DKI
Total

	2018 Rp	2017 Rp	Persentase Total Liabilitas/Liability	
			2018 %	2017 %
Utang Usaha				
Pemerintah Provinsi DKI	18,810,190,932	10,040,179,959	2.47%	1.05%
Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DKI Jakarta	3,209,278,500	--	0.42%	0.00%
PD Pasar Jaya	16,292,492	16,292,492	0.00%	0.00%
Pinjaman Jangka Pendek				
PT Bank DKI	--	75,000,000,000	0.00%	7.82%
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya				
Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta	5,168,259,216	6,168,259,212	0.68%	0.64%
Pinjaman Bank				
PT Bank DKI	--	23,226,169,747	0.00%	2.42%
Jumlah	27,204,021,140	114,450,901,410	3.57%	11.93%

Accounts Payable
Provincial Government of DKI Jakarta
Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DKI Jakarta
PD Pasar Jaya
Short - Term Bank Loan
PT Bank DKI
Other Current Financial Liabilities
Regional Assets Management of DKI Jakarta
Bank Loan
PT Bank DKI
Total

c. Kompensasi Manajemen Kunci
Jumlah remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris pada 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp3.026.735.324 dan Rp2.858.037.833
Jumlah remunerasi yang diterima oleh Direksi pada 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp13.101.075.948 dan Rp8.419.285.327.

c. Key Management Compensation
Total remuneration received by the Board of Commissioners as of December 31, 2018 and 2017 amounted to Rp3,026,735,324 and Rp2,858,037,833, respectively. Total remuneration received by the Board of Directors as of December 31, 2018 and 2017 amounted to Rp13,101,075,948 and Rp8,419,285,327, respectively.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

38. Informasi Segmen Usaha

38. Segment Information

Segmen usaha berdasarkan bisnis
Perusahaan adalah sebagai berikut:

*Business segmentation based on Company
business as follow:*

31 Desember 2018/ December 31, 2018

	Properti/ Property	Utilitas/ Utility	Infrastruktur/ Infrastructure	Teknologi Informasi dan Komunikasi/ Information and Communication Technology	Tidak Dapat Dialokasikan/ Unallocated	Konsolidasian/ Consolidated
Pendapatan Usaha/Revenue	227,246,538,446	134,662,745,731	--	12,659,998,630	--	374,569,282,807
Penghasilan Segmen (Laba Kotor)/Segmented Income (Gross Profit)						
Tidak Dapat Dialokasikan/ Unallocated	127,371,551,762	139,486,017,245	--	6,213,805,045	--	273,071,374,051
Beban Usaha/Operating Expense	--	--	--	--	231,009,976,216	231,009,976,216
Laba Usaha/Operating Income						(129,512,067,460)
Penghasilan (Beban) Lain-lain/Other Income (Expenses)	324,706,547,950	--	--	(47,442,800,000)	139,631,964,326	416,895,712,276
Beban Pajak Penghasilan Final/Final Income Tax Expenses	36,693,893,376	180,858,720	--	525,540,252	--	37,400,292,348
Laba Sebelum Pajak/Income Before Tax						249,983,352,468
Beban Pajak/Tax Expense						
- Kini/Current	--	--	--	--	(6,076,304,921)	(6,076,304,921)
- Tangguhan/Deferred	--	--	--	--	273,451,668	273,451,668
Laba Bersih/Net Income						244,180,499,215
Aset Segmen/Segmented Assets						
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	11,824,299,233,881	282,427,941,300	5,337,816,254,956	29,151,113,500	--	17,473,694,543,637
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	--	--	--	--	--	--
Investasi pada Entitas-asosiasi/Investment in associates	903,091,004	46,670,060,728	176,450,558,223	--	--	224,023,709,955
Aset Tidak Dialokasikan/Asset Can Not be Allocated	--	--	--	--	--	--
Jumlah Aset/Total Asset						17,697,718,253,592
Liabilitas Segmen/Segmented Liabilities						
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	577,758,308,912	98,118,047,796	64,201,393,169	22,496,058,785	--	762,573,808,663
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	--	--	--	--	--	--
Liabilitas yang Tidak Dapat - Dialokasikan/Liabilities Can Not be Allocated	--	--	--	--	--	--
Jumlah Liabilitas/Total Liabilities						762,573,808,663

31 Desember 2017/ December 31, 2017

	Properti/ Property	Utilitas/ Utility	Infrastruktur/ Infrastructure	Teknologi Informasi dan Komunikasi/ Information and Communication Technology	Tidak Dapat Dialokasikan/ Can Not be Allocated	Konsolidasi/ Consolidated
Pendapatan Usaha/Revenue	756,173,291,905	114,790,838,477	--	29,732,875,146	--	900,697,005,528
Penghasilan Segmen (Laba Kotor)/Segmented Income (Gross Profit)						
Dapat Dialokasikan/ Can be Allocated	94,486,625,796	113,281,640,600	--	11,434,241,323	--	219,202,507,719
Beban Usaha/Operating Expense	--	--	--	--	(462,291,990,090)	(462,291,990,090)
Laba Usaha/Operating Income						410,116,330,174
Penghasilan (Beban) Lain-lain/Other Income (Expenses)	--	--	--	--	(23,233,284,959)	(23,233,284,959)
Beban Pajak Penghasilan Final/Final Income Tax Expenses	19,223,191,207	--	13,643,091,348	--	--	32,866,282,555
Laba Sebelum Pajak/Income Before Tax						354,016,762,660
Beban Pajak/Tax Expense						
- Kini/Current	--	--	--	--	(117,152,591,153)	(117,152,591,153)
- Tangguhan/Deferred	--	--	--	--	(3,432,505,207)	(3,432,505,207)
Laba Bersih/Net Income						233,431,666,300
Aset Segmen/Segmented Assets						
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	12,662,161,302,187	88,897,062,968	3,066,360,948,776	73,427,263,221	--	15,890,846,577,152
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	--	--	--	--	--	--
Investasi pada Entitas-asosiasi/Investment in associates	882,905,148	1,080,458,154	176,616,103,215	--	--	178,579,466,517
Aset Tidak Dialokasikan/Asset Can Not be Allocated	--	--	--	--	--	--
Jumlah Aset/Total Asset						16,069,426,043,669
Liabilitas Segmen/Segmented Liabilities						
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	662,646,694,571	52,496,158,149	17,852,193,863	117,039,701,131	--	959,428,935,203
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	--	--	--	--	--	--
Liabilitas yang Tidak Dapat - Dialokasikan/Liabilities Can Not be Allocated	--	--	--	--	--	--
Jumlah Liabilitas/Total Liabilities						959,428,935,203

39. Transaksi Non-kas

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki transaksi non kas dengan rincian berikut:

	2018 Rp	2017 Rp	
Penambahan Properti Investasi Melalui Pengakuan Kenaikan Nilai Wajar	952,919,968,317	4,624,708,420,297	Addition of Investment Properties from Recognition of Fair Value Increment
Penambahan Uang Muka Investasi Melalui Pengakuan Nilai Tambah	--	187,836,282,781	Addition of Advanced Investment from Added Value Recognition
Penempatan Investasi Ventura Bersama Berupa Aset Tetap	--	4,163,463,873	Placement in Joint Venture Investment in form of Fixed Asset
Pembelian Aset Tetap Melalui Utang	115,473,373	391,164,285	Purchase of Fixed Asset through Account Payables
Penambahan Properti Investasi Akibat Pengakhiran Kerjasama	12,407,000,000	--	Addition of Property Investment due to Termination of Cooperation
Mutasi Uang Muka	(14,754,545,455)	--	Advances Movement
Penambahan Aset Tetap	14,754,545,455	--	Addition of Fixed Assets
Penambahan Utang Jangka Panjang	1,717,808	--	Addition of Long Term Liabilities

Tabel di bawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, sebagai berikut:

39. Non-Cash Transactions

The detail of the Company's and subsidiaries non-cash transaction were as follows:

The table below present a reconciliation of liabilities arising from financing activities for the year ended December 31, 2018, as follows:

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flow	Non Kas/ Non-cash	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Pinjaman Bank	98,877,169,747	(98,877,169,747)	-	-	Bank Loan

40. Komitmen dan Perikatan

Grup memiliki ikatan penting dengan pihak ketiga yang dapat diikhtisarkan sebagai berikut:

- a. PT Duta Wisata Loka (selanjutnya disebut "DWL")-Mega Mal Pluit
Pada tanggal 30 Juni 1995, Pemerintah DKI Jakarta menandatangani perjanjian kerjasama dengan DWL mengenai pembangunan dan pengelolaan pusat perdagangan, restoran dan golf driving range di atas tanah seluas 70.000m² yang terletak di area Taman Tirta Loka Pluit, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:
- 1) DWL berkewajiban melaksanakan, membiayai pembangunan serta mengelola dan menerima hasilnya dari pusat perdagangan, restoran dan golf driving range.
 - 2) DWL memperoleh hak pengelolaan selama 30 tahun terhitung sejak Izin Penggunaan Bangunan diterbitkan atau selambat-lambatnya 30 bulan sejak IMB diterbitkan.
 - 3) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, DWL berkewajiban menyerahkan pusat perdagangan, restoran dan golf driving range untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan.

The summaries of the Groups significant commitment with the third parties were as follow:

- a. PT Duta Wisata Loka (hereinafter referred as "DWL")-Mega Mal Pluit
On June 30,1995, Government of DKI Jakarta entered into agreements with DWL related to development and management of trading center, restaurants and golf driving range in Taman Tirta Loka Pluit, Pluit, Penjaringan, North Jakarta with area of 70,000 sqm. The matters stipulated in the agreement are as follows:
- 1) DWL must undertake, provide financing to build, manage and receive the income from trading center, restaurant and golf driving range.
 - 2) DWL obtain 30 years management rights since the issuance of building construction license (IMB) or no later than 30 months after IMB is issued.
 - 3) At the end of management period, DWL has on obligation to hand over the trading center, restaurant and golf driving range to the Company.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 4) DWL Membangun pelataran parkir berikut fasilitas nya pada sebagian lahan diluar areal 70.000 m² sesuai dengan rencana tata letak bangunan (blok plan), Pembangunan pelataran parkir tersebut pada areal tanah yang saat ini masih dikerjasamakan dengan pihak ketiga, akan dilaksanakan setelah perjanjian dengan pengelola yang lain berakhir.
 - 5) DWL menyediakan tempat usaha bagi pedagang ekonomi lemah sehubungan dengan pembangunan Pusat Perdagangan di area kerjasama dimaksud sesuai Keputusan Gubernur No. 240 Tahun 1983 dan Keputusan Gubernur No. 718 Tahun 1985, dan pengelolaannya akan diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 6) Membangun Jalan sesuai trace jalan yang telah ditetapkan sesuai perencanaan kota, menyediakan ruang baca, membangun air mancur menari.
 - 7) Perusahaan menerima setoran dana dari DWL sebesar Rp20.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Uang imbalan kerjasama (*goodwill*) sebesar Rp500.000.000;
 - b) Uang setoran pengelolaan atas restoran dan *golf driving range* sebesar Rp3.857.805.000;
 - c) Uang setoran pengelolaan pusat perdagangan beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp15.642.195.000.
- b. PT Pondok Permata Indah Permai (selanjutnya disebut PPIP) - Wisma Kampung Gusti
- Pada tanggal 18 Desember 2000, Perusahaan menandatangani kerjasama dengan PPIP mengenai pembangunan dan pengelolaan wisma penginapan beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas 1.149m² yang terletak di Jalan Kampung Gusti, Penjaringan, Jakarta Utara. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:
- 1) Bentuk kerjasama yang disepakati adalah BOT Plus, dimana Perusahaan menyediakan tanah seluas 1.149 m² untuk lokasi pembangunan wisma penginapan beserta fasilitas penunjangnya
- 4) *Build a parking along with its facilities on part of the outside the area of 70,000 sqm in accordance with the plan of the building layout (block plan), and regulated in a separate cooperation agreement.*
 - 5) *Providing a place of business for weak economic traders in accordance with the applicable laws and regulations Building Roads according to the trace road that has been set in accordance with urban planning, providing reading rooms, building dancing fountains.*
 - 6) *Build the Road according to the road trace that has been determined according to city planning, provide a reading room, build a dancing fountain.*
 - 7) *The Company received fund from DWL amounted to Rp20,000,000,000 with details are as follows:*
 - a) *Reward fee (goodwill) amounted to Rp500,000,000;*
 - b) *Management fee from restaurant and golf driving range amounted to Rp3,857,805,000;*
 - c) *Management fee from trading center and the related supporting facilities amounted to Rp15,642,195,000.*
- b. *PT Pondok Permata Indah Permai (hereinafter referred as "PPIP") - Wisma Kampung Gusti*
- On December 18, 2000, the company entered agreement with the PPIP related to development and management of the guest house and its facilities with PPIP in Jalan Kampung Gusti, Penjaringan, North Jakarta with area of 1,149 sqm. The matters stipulated in the agreement are as follow:*
- 1) *The agreed of cooperation is BOT Plus, where the Company provides 1,149 sqm of land for the establishment the guesthouse, along with its supporting facilities and PPIP*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- sedangkan PPIP melaksanakan dan membiayai pembangunan wisma penginapan serta mengelola/menggunasahakan bangunan tersebut selama jangka waktu sampai berakhirnya perjanjian.
- 2) PPIP memperoleh hak pengelolaan selama 20 tahun terhitung sejak berakhirnya masa pembangunan atau sampai dengan 28 Maret 2021.
 - 3) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, PPIP berkewajiban menyerahkan wisma penginapan untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan.
 - 4) Perusahaan menerima setoran dana dari PPIP sebesar Rp798.765.000 dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Uang imbalan (goodwill) atas kerjasama ini adalah sebesar Rp33.000.000.
 - b) Uang setoran pengelolaan atas wisma penginapan beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp765.765.000.
 - 5) Penyerahan bangunan wisma penginapan dan fasilitas penunjangnya dari PPIP kepada Perusahaan dilaksanakan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal berakhirnya perjanjian, dan paling lambat 3 bulan sebelum diserahkan terlebih dahulu harus diadakan pemeriksaan dan penelitian fisik bangunan yang dilaksanakan oleh tim gabungan PT Jakpro dan PPIP.
 - 6) PPIP diberikan hak opsi oleh Perusahaan untuk memperpanjang kerjasama pengelolaan wisma penginapan tersebut untuk jangka waktu berikutnya sepanjang PPIP bersedia memenuhi syarat dan ketentuan baru yang akan ditetapkan oleh Perusahaan.
- c. PT Kencana Megah Diana Abadi (selanjutnya disebut "KMD") Pada tanggal 31 Agustus 2000, Perusahaan menandatangani kerjasama dengan KMD dalam rangka pembangunan dan pengelolaan ruko dan rusun di atas tanah seluas 12.898,60 m² yang terletak di Jalan Pluit Sakti/Jalan Taman Pluit Kencana Selatan/Utara, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Adapun obyek tanah kerjasama terbagi menjadi 3(tiga) Lokasi, sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- is obliged to carry out and finance the construction as well as manage the guesthouse and its supporting facilities.*
- 2) *PPIP obtain 20 years management rights starting from the end of construction period or until March 28, 2021.*
 - 3) *At the end of management period, PPIP has obligation to hand over the guest house to the Company.*
 - 4) *Company received fund from PPIP amounted to Rp798,765,000 from PPIP with the detail are as follow:*
 - a) *Reward fee (goodwill) amounted to Rp33,000,000.*
 - b) *Management fee from guest house and its supporting facilities amounted to Rp765,765,000.*
 - 5) *Submission of guest house buildings and supporting facilities from PPIP to the Company is carried out no later than 7 (seven) days from the end date of the agreement, and no later than 3 months prior to submission of physical inspection and research conducted by the joint PT Jakpro team and PPIP.*
 - 6) *PPIP is given an option right by the Company to extend the cooperation in managing the guesthouse for the next period as long as PPIP is willing to fulfill the new terms and conditions to be determined by the Company.*

- c. *PT Kencana Megah Diana Abadi (hereinafter referred as "KMD") On August 31, 2000, Company entered agreement with KMD related to development and managmenet of shophouse and flat in Jalan Pluit Sakti Street, South/North Taman Pluit Kencana Street, Pluit, Penjaringan, North Jakarta with area of 12,898.60 sqm . These land object divided into 3(three) location:*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 1) $\pm 7.313 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Pluit Sakti (status Hak Pakai atas nama Pemprov DKI Jakarta);
- 2) $\pm 2.268 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Taman Pluit Kencana Selatan;
- 3) $\pm 3.317,60 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Taman Pluit Kencana Utara/Selatan.

Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) KMD berkewajiban melaksanakan dan membiayai pembangunan ruko dan rusun beserta fasilitas penunjangnya.
- 2) KMD memperoleh hak pengelolaan selama 29 tahun terhitung sejak berakhirnya masa pembangunan ruko dan rusun beserta fasilitas penunjangnya atau sampai dengan 31 Agustus 2030.
- 3) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, KMD berkewajiban menyerahkan ruko dan rusun fasilitas penunjangnya untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan.
- 4) Dalam kerjasama ini, Perusahaan menerima setoran dari KMD sebesar Rp20.427.000.000 dengan perincian sebagai berikut:
 - a) Uang imbalan (good wil) atas kerjasama pembangunan dan pengelolaan Ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp220.000.000;
 - b) Uang Setoran Pengelolaan atas pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp19.877.000.000;
 - c) Uang Hasil penjualan bangunan eks supermarket yang telah di hapuskan dari daftar inventaris Perusahaan dari KMD sebesar Rp330.000.000.

Pada Tanggal 19 Juli 2002 telah ditandatangani perjanjian tambahan (addendum I) terkait penjadwalan kembali pelaksanaan kewajiban pihak kedua serta melakukan pengurangan Lahan Kerjasama/membatalkan kerjasama pembangunan Rumah Susun seluas $\pm 5.585,60 \text{ m}^2$ ($\pm 2.268 \text{ m}^2$ dan $\pm 3.317,60 \text{ m}^2$) sehingga terdapat perubahan nilai kontrak yang dihitung kembali menggunakan konsep *present value* serta penyesuaian *discount factor* sebesar 12,75%, sehingga

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 1) Area of $\pm 7,313 \text{ sqm}$ located at Pluit Sakti (Right of Use status in the name of DKI Jakarta Provincial Government);
- 2) Area of $\pm 2,268 \text{ sqm}$ located at South Taman Pluit Kencana street;
- 3) Area of $\pm 3,317.60 \text{ sqm}$ located at South/North Taman Pluit Kencana Street;

The matters set out in the agreement are as follows:

- 1) KMD had responsible to provide financing to build and build the shophouse and flats and its supporting facilities.
- 2) KMD obtain 29 years management rights since the end of the construction period of shophouse and flats and its supporting facilities or until August 31, 2030.
- 3) At the end the management period, PPIP has obligation to hand over shophouse and flats to the Company.
- 4) In this joint venture, the Company received a deposit of KMD of Rp20,427,000,000 with the details as follows:
 - a) Reward money (goodwill) for the cooperation in the construction and management of Ruko and its supporting facilities as much as Rp 220,000,000;
 - b) Management Deposit money for the management of shop houses as much as Rp19,877,000,000;
 - c) Money from the sale of ex-supermarket buildings that have been written off from the Company's inventory list from KMD of Rp.330,000,000.

On July 19, 2002, The Company together with KMD signed an additional agreement (addendum I) related to rescheduling of KMD obligations and deductions cooperated land or cancelation of flat construction project with an area of $\pm 5,585.60 \text{ sqm}$ ($\pm 2,268 \text{ sqm}$ and $\pm 3,317.60 \text{ sqm}$) thus the contract amount was changed that re-calculated using present value concept along with discount factor adjustment amounted to 12.75% thus the shop house management fee that must be

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dengan demikian jumlah uang setoran pengelolaan Ruko Pluit Sakti yang wajib dibayar menjadi Rp6.388.827.648 (belum termasuk PPN 10% serta perubahan tata cara pembayaran menjadi 5 hari kerja sejak perjanjian tambahan ditandatangani.

Para Pihak setuju untuk menyesuaikan jangka waktu Perjanjian dengan jangka waktu HGB unit Ruko Pluit Sakti, sehingga dengan demikian perjanjian mengikat dan berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2031.

d. PT Pondok Permata Indah Permai (selanjutnya disebut "PPIP") - Ruko Blok Z8

Pada tanggal 18 Desember 2000, Perusahaan menandatangani kerjasama dengan PPIP dalam rangka pembangunan dan pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas $\pm 5.201\text{m}^2$ yang terletak di Blok Z8 Muara Karang, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (eks lapangan tenis). Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Bentuk kerjasama adalah BOT Plus dimana Perusahaan menyediakan tanah seluas 5.201 m^2 dan PPIP berkewajiban melaksanakan, membiayai pembangunan serta mengelola/mengusahakan bangunan ruko beserta fasilitas penunjangnya.
- 2) PPIP berkewajiban untuk membangun 4 lapangan tenis beserta fasilitas penunjangnya dilokasi yang ditunjuk oleh Perusahaan serta berkewajiban untuk menyerahkan pengelolaan parkir di lingkungan obyek kerjasama setelah selesai dibangun kepada Perusahaan.
- 3) PPIP memperoleh hak pengelolaan 30 tahun sejak berakhirnya masa pembangunan tanggal 24 Mei 2002 sampai dengan 23 Mei 2032.
- 4) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, PPIP berkewajiban menyerahkan ruko tersebut untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan.
- 5) Perusahaan berhak menerima total setoran dana dari PPIP sebesar Rp14.959.659.000 (sudah termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Uang imbalan (*goodwill*) atas kerjasama pembangunan dan

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

paid become to Rp6,388,827,648 (exclude Value Added Tax of 10% and change of payment procedure into 5 business days since the additional agreement is signed).

The Parties agree to adjust the term of the Agreement with the term of the HGB Pluit Sakti Commercial unit, so that the agreement is binding and valid until August 31, 2031.

d. PT Pondok Permata Indah Permai (hereinafter referred as "PPIP") Ruko Blok Z8

On December 18, 2000, the Company entered agreement with PPIP related to shop house construction and management and its supporting facilities in Blok Z8 Muara Karang, Pluit, Penjaringan, North Jakarta (eks tenis court) with area of 5,201 sqm. The matters stipulated in the agreement are as follow:

- 1) *The form of cooperation is BOT Plus where the Company provides land with an area of 5,201 sqm and PPIP is obliged to carry out, finance development and manage / undertake shop houses and supporting facilities.*
- 2) *PPIP has obligation to construct 4 tennis courts along with its supporting facilities at the determined location by the Company and had obligation to handover the parking management located at the cooperated tennis court after it has been built to the Company*
- 3) *PPIP obtains a 30 year management right starting from the end of construction period dated May 24, 2002 to May 23, 2032.*
- 4) *At the end of management period, PPIP has obligation to hand over the shop to be owned and managed by the Company.*
- 5) *The Company receive deposits of funds from PPIP amounted to Rp14,959,659,000 (inclusive of 10% VAT) with details are as follows:*
 - a) *Reward fee (goodwill) for the development cooperation and*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp300.000.000.

- b) Uang setoran pengelolaan atas pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp14.659.659.000.

Dan pada tanggal 9 Agustus 2002 telah ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum I) terkait pengaturan penerbitan HGB Unit Ruko diatas Bidang Tanah HPL dimana pada pokoknya Para Pihak sepakat untuk menghapus kewajiban PPIP untuk menerbitkan HGB Induk diatas bidang tanah HPL milik Perusahaan, sehingga dengan demikian pelaksanaan penerbitan HGB Unit ruko atas nama PPIP diatas Bidang Tanah HPL atas nama Perusahaan untuk jangka waktu 30 tahun tanpa penerbitan HGB Induk diatas bidang tanah HPL milik Perusahaan.

- e. PT Wahana Agung Indonesia (selanjutnya disebut "WAI")

1) Lahan Kamal Muara

Pada tanggal 26 Februari 2004 Perusahaan menandatangani Perjanjian No. 02/JP/PKS/II/2004 dengan WAI mengenai kerjasama pembangunan dan pengelolaan perkantoran, pergudangan, hunian, rumah toko dan fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas ±140.436,25m² yang merupakan bagian dari tanah seluas 241.888,03m² yang terletak di Kapuk Kamal Muara, kelurahan Kamal Muara kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- a) WAI berkewajiban melaksanakan dan membiayai pembangunan serta pengelolaan/ penggunausahaan atas bangunan perkantoran, pergudangan, hunian, rumah toko, dan fasilitas penunjangnya.
- b) Jangka waktu efektif Perjanjian Kerjasama adalah 32,5 tahun termasuk masa pematangan tanah dan pengurusan izin.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

management of the shop and its supporting facilities amounted to Rp300,000,000.

- b) The management fee of the shop management and its supporting facilities amounted to Rp14,659,659,000.

And on August 9, 2002, the Addendum I has been signed concerning the arrangement of the issuance of Rights to Build (HGB) Unit Shop on the Rights to Manage (HPL) Land where both Parties agree to abolish the obligation of PPIP to issue Parent HGB of the plot of HPL owned by the Company thus that the implementation of the issuance Unit shop HGB on behalf of PPIP on HPL Land on behalf of the Company for a period of 30 years without the issuance of HGB Parent on the Company's plots of HPL.

- e. PT Wahana Agung Indonesia (hereinafter referred as "WAI")

1) Kamal Muara Land

On February 26, 2004, the Company entered agreement No. 02/JP/PKS/II/2004 with WAI related to the construction and management of offices, warehouses, shelters, store houses and supporting facilities on land with an area of ± 140,436.25 sqm which is part of the land with an area of 241,888.03 sqm located in Kapuk Kamal Muara, Kamal Muara Penjaringan, North Jakarta. The matters stipulated in agreement are as follows:

- a) WAI has obligation to implement and provide a financing to construct and also manage the office buildings, warehouses, shelters, store houses, and the related supporting facilities.
- b) The effective term of Agreement is 32.5 years including the period of land maturation and permit arrangement.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- c) WAI berhak menerbitkan sertifikat HGB untuk jangka waktu 30 tahun di atas bidang tanah HPL atas nama Perusahaan.
- d) Perusahaan berhak menerima pembayaran nilai sewa bidang tanah untuk jangka waktu 32,5 tahun sebesar Rp47.046.143.750 yang dibagi dalam 5 tahap sebagaimana Perjanjian tersebut dan untuk menjamin pembayaran sewa bidang tanah tersebut, WAI wajib menyerahkan bilyet giro bertanggal mundur sesuai jadwal pembayarannya tersebut.
- e) Perusahaan berhak menerima *goodwill* sebesar Rp2.000.000.000 paling lambat 7 hari kerja sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini, serta menerima biaya pengendalian dan pengawasan sebesar Rp250.000.000 pada 30 Juli 2004.
- f) Perusahaan berhak menerima hasil pembagian keuntungan dari pengembangan dan penjualan unit perkantoran, pergudangan, hunian dan rumah toko.

Dan pada tanggal 15 Februari 2008, telah ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I tentang perubahan masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi serta pada tanggal 7 September 2009 telah ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) II tentang Perubahan Luas Bidang Tanah dan pengaturan pembagian HGB Unit Bangunan Kepada Pembeli diatas Bidang Tanah HPL Milik Perusahaan yang mana pada pokoknya adalah:

- a) Para Pihak sepakat bahwa luas bidang tanah yang menjadi obyek yang dikerjakasikan semula $\pm 140.436,25\text{m}^2$ menjadi $\pm 124.028\text{m}^2$ sesuai surat ukur No. 07115/Kamal Muara/2007 tanggal 18 Januari 2008, adapun selisih luas obyek tanah seluas $16.408,25\text{m}^2$, dan sehubungan dengan hal tersebut, WAI menjamin baik sekarang maupun dikemudian hari bahwa dasar penetapan jumlah

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- c) WAI is entitled to issue HGB certificates for a period of 30 years in HPL land on behalf of the Company.
- d) The Company is entitled to receive the lease fee for a period of 32.5 years amounted to Rp47,046,143,750 divided into 5 payment schedule and to guarantee the payment, WAI shall submit a bilyet giro in accordance with its related payment schedule.
- e) The Company is entitled to receive goodwill amounted to Rp2,000,000,000 at the latest on 7 working days since the signing of the cooperation agreement, as well as receiving control and supervision charge amounted to Rp250,000,000 as of July 30, 2004.
- f) The Company is entitled to receive the revenue from profit sharing derived from the development and sale of office units, warehousing, shelter and shophouse.

On February 15, 2008, it has been signed the Additional Agreement I (Addendum) related to the change of construction period and on September 7, 2009 it has been Signed Additional Agreement (Addendum) II related to the Change of Land Size and the arrangement distribution of HGB of Building Unit to Buyer on the HPL land owned by the Company which in its principal are:

- a) The Parties agree that the area of land which was the object of the original collaboration $\pm 140,436.25\text{sqm}$ becomes $\pm 124,028\text{sqm}$ according to the measurement letter No. 07115 / Kamal Muara / 2007 dated January 18, 2008, as for the difference in land area of $16,408.25\text{sqm}$, and in connection with this, WAI guarantees both now and in the future that the

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- uang sewa yang wajib dibayar WAI kepada Perusahaan adalah sesuai dengan jumlah luas bidang tanah awal dan WAI tidak akan menuntut pengurangan pelunasan jumlah uang sewa tersebut;
- b) Setiap pembeli (*end user*) atas bangunan tersebut berhak memperoleh HGB unit bangunan diatas tanah HPL dengan jangka waktu 30 Tahun, terhitung sejak tanggal diterbitkannya Sertifikat hak Guna Bangun diatas Bidang Sertifikat HPL oleh instansi yang berwenang serta perpanjangan 20 tahun dan pembaharuan.
- 2) Wisma Industri Kamal (selanjutnya disebut "WIK")
Pada tanggal 30 Desember 2002 Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama Nomor 05/JP/PKS/XII/2002 dengan WAI mengenai pembangunan dan pengelolaan wisma industri dan fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas 28.218m² yang terletak di Kamal Muara, Kelurahan Kamal Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:
- (1) Perusahaan setuju untuk menyerahkan tanah tersebut kepada PT WAI untuk dikelola dalam jangka waktu 32,5 tahun dengan nilai sewa sebesar Rp9.000.000.000 yang didasarkan pada perhitungan 95% X NJOP Tahun 2002 sebesar Rp335.000,-/m² x 28.218m² (belum termasuk PPN) yang dibayarkan dalam tiga tahap sejak tahun 2003 hingga tahun 2005.
- (2) WAI melaksanakan pembangunan dan membiayai pembangunan serta berhak mengelola /menggunausahakan proyek wisma industri dan menyediakan nilai investasi sebesar Rp38.908.463.000.
- (3) Perusahaan menerima pembayaran *goodwill* sebesar Rp1.000.000.000 paling lambat 7 hari kerja setelah perjanjian ini ditandatangani serta pembayaran jasa pengawasan

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- basis for determining the amount of rent to be paid by WAI to the Company is in accordance with the amount initial land area and WAI will not demand a reduction in the amount of rent paid;
- b) Each buyer (*end user*) of the building is entitled to obtain HGB of a building unit on HPL land with a period of 30 years, starting from the date of issuance of HPL Certificate by authorized institution and the renewal of 20 years.
- 2) Wisma Industri Kamal (hereinafter referred as "WIK")
On December 30, 2002, the Company entered into a Cooperation Agreement Number 05/JP/PKS/XII/2002 with WAI related to the construction and management of its industrial guesthouse and supporting facilities in the area of 28.218 sqm located in Kamal Muara, Kamal Muara Sub-District, Penjaringan District, North Jakarta. The matters stipulated in the agreement are as follows:
- (1) The Company agreed to transfer the related land to PT WAI to be managed within 32.5 years with a lease value amounted to Rp9,000,000,000 based on the calculation of 95% X NJOP of 2002 amounted to Rp335,000, - / sqm x 28,218 sqm (excluding VAT) paid in three payment schedule starting from 2003 to 2005.
- (2) WAI develop and provide financing for the construction and entitled to manage the industrial guest house and provide investment value of Rp38,908,463,000.
- (3) The Company received goodwill payments amounted to Rp1,000,000,000 no later than 7 working days after the agreement was signed as well as payment of supervisory and

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dan pengendalian sebesar Rp500.000.000 yang dibayarkan dalam dua tahap yaitu 2003 dan 2004.

- (4) Pada Mei 2011 Perusahaan telah menerima pembayaran atas *profit sharing* berdasarkan proyeksi laba rugi kerjasama pengembangan Industri Kamal sebesar Rp2.079.514.706 setara 30% dari laba bersih Proyeksi kerjasama.
- (5) Selama jangka waktu sewa tersebut, diatas bidang tanah HPL atas nama Perusahaan diterbitkan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 tahun, HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 Tahun dan setelah berakhir dapat diperbaharui kembali sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Untuk perpanjangan dan pembaharuan HGB tersebut, Perusahaan berhak menetapkan dan menerima harga serta ketentuan sesuai dengan keadaan yang akan datang.

f. PT Sinergi Utama Mitra (selanjutnya disebut "SUMIT")

- 1) Pada tanggal 9 Mei 2003 Perusahaan menandatangani Perjanjian dengan Eddy Alamsyah Widjaja untuk menyewakan tanah dan bangunan dengan luas keseluruhan 8.462 m² di Jalan Pluit Indah No. 168, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Pada tanggal 20 Juni 2007 Saudara Eddy Alamsyah Widjaja mengajukan surat permohonan persetujuan untuk mengalihkan hak sewa kepada PT Sinergi Utama Mitra dan telah dilakukan Perjanjian Novasi tanggal 15 November 2017 atas hal tersebut seluruh kewajiban Eddy Alamsyah kepada Perusahaan telah dibayar lunas oleh SUMIT dengan penyerahan Bilyet Giro BCA dengan nominal Rp1.843.905.103 untuk jangka waktu sewa sampai dengan Tanggal 8 Mei 2007;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

control services amounted to Rp500,000,000 which was paid in two payment schedule in 2003 and 2004.

- (4) In May 2011, the Company has received the payment from profit sharing based on projected profit and loss of Kamal Industry development cooperation amounted to Rp2,079,514,706 or equivalent to 30% of net profit of Projection of cooperation.
- (5) During the lease period, above the land area of the HPL on behalf of the Company issued the Building Use Right for a period of 30 years, the HGB can be extended for a period of 20 years and after the renewal can be renewed in accordance with the applicable legislation. For the extension and renewal of the HGB, the Company has the right to set and accept prices and conditions in accordance with the future conditions.

f. PT Sinergi Utama Mitra (hereinafter referred as "SUMIT")

- 1) On May 9, 2003, the Company entered into an Agreement with Eddy Alamsyah Widjaja to lease the land and building with a total area of 8,462 sqm at Pluit Indah Street No. 168, Pluit, Penjaringan. On June 20, 2007 Eddy Alamsyah Widjaja submitted an application for approval to transfer the lease rights to SUMIT and the Novice Agreement has been executed on November 15, 2017 on that matters all liabilities of Eddy Alamsyah to the Company has been paid by SUMIT by Bilyet Giro with a nominal value of Rp1,843,905,103 for the lease term until May 8, 2007;

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 2) Pada tanggal 17 September 2012, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan SUMIT mengenai Perikatan Pelepasan Hak Guna Bangunan di atas Bidang Tanah Pengelolaan No. 74. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Perusahaan melepas hak atau menjual hak berupa HGB diatas HPL kepada SUMIT sebidang tanah seluas 8.462 m² yang terletak di Jalan Pluit Indah No.168 (EX LUCKY STAR, Jalan Pluit Permai), Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara.

Harga Pelepasan Tanah tersebut disepakati sebesar Rp5.625.000 per m² NJOP PBB tahun2012, yaitu sebesar Rp88.533.675.000, dengan termin pembayaran:

- DP sebesar 10%: Rp8.853.367.500, (pengurangan dari Perjanjian Sewa yang telah dibayarkan yaitu sebesar Rp2.776.593.750, sehingga nilai tunai yang diterima oleh Perusahaan adalah sebesar Rp6.076.733.750 dibayarkan pada saat ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Pelepasan);
- Pelunasan sebesar 90%: Rp79.680.307.500 dibayarkan dengan menggunakan Bank Garansi pada saat seluruh surat/rekomendasi yang diperlukan terkait dengan tanah surat rekomendasi yang diperlukan terkait dengan tanah sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian.

- b. Para Pihak sepakat dengan telah ditandatanganinya akta ini, maka Akta Perjanjian Sewa yang tersebut didalam Perjanjian dinyatakan dihentikan dan tidak berlaku lagi dan para pihak sepakat segala sesuatu yang berkaitan dengan lahan HGB akan tunduk dan terikat pada syarat dan ketentuan yang termasuk dalam Perjanjian ini.

- 2) On September 17, 2012, the Company entered into an agreement with SUMIT related to hand over of Building Use Right over the Land of Management No. 74. The matters stipulated in the agreement are as follows:

- a. The Company disposed its land rights or sold the rights in the form of HGB on HPL to SUMIT with an area of 8,462 sqm located at Pluit Indah Street No.168 (EX LUCKY STAR, Pluit Permai Street), Pluit, Penjaringan, North Jakarta.

The land selling price is agreed at Rp5,625,000 per sqm based tax object sales value (NJOP) on land and building tax (PBB) 2012, totaling of Rp88,533,675,000, with payment terms:

- Down Payment of 10%: Rp8,853,367,500, (deduction from Rental Agreement paid amounted to Rp2,776,593,750, hence the cash received by the Company amounted to Rp6,076,733,750 was paid at the time of signing of the Release Binding Agreement);
- A repayment of 90%: Rp79,680,307,500 is paid in the form of a Bilyet Giro (BG) at the time when all necessary letters / recommendations relate to the required land of recommendation related to the land in accordance with Article 5 of the Agreement.

- b. The Parties agreed to the signing of this deed, the deed of the Lease Agreement are in agreement otherwise terminated and void and the parties agreed to everything associated with HGB land will be subject to and bound by the terms and conditions included in this Agreement.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

g. PT Global Ekabuana (selanjutnya disebut "GLOBAL")

1) Pada tanggal 23 November 2005, Perusahaan telah menandatangani Nota Kesepakatan No 73. Nota tersebut berisi kesepakatan untuk mengelola tanah seluas 33.000 m² di Pantai Muara Blok X, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dan perairan sekitarnya seluas 40.000 m² yang merupakan bagian dari tanah diatas HPL No. 2/ Pluit atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 752.000 m². Bahwa GLOBAL bersedia melakukan pembayaran uang kesungguhan yaitu sebesar Rp1.500.000.000, Adapun Jangka Waktu Kontrak ini berlaku sampai dengan ditandatanganinya Perjanjian atau selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2005;

2) Pada tanggal 30 Desember 2005, Nota kesepakatan yang telah di tandatangi tersebut kemudian dituangkan kedalam bentuk perjanjian terkait pengelolaan tanah dan wilayah perairan sesuai Akta No. 266 terkait penggunaan tanah dan Persetujuan diberikan Hak Guna Bangunan atas Bidang Tanah HPL No. 2/Pluit seluas 34.296 m² yang terletak di Pantai Mutiara Blok X dan perairan sekitarnya seluas 40.000 m² dengan nilai pemasukan sebesar Rp48.288.768.000 (sudah termasuk PPN) yang terbagi menjadi 3 Tahap pembayaran:

- Rp1.500.000.000 tanggal 23 November 2005;
- Rp3.500.000.000 tanggal 30 Desember 2005;
- Rp43.288.768.000 tanggal 31 Januari 2006.

Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun sejak diterbitkannya HGB atas Tanah dan dapat diperpanjang 20 tahun serta diperbaharui dengan jangka waktu maksimal yang dapat diberikan oleh Instansi yang berwenang, sebagaimana diatur dalam undang – undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria juncto PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah berikut peraturan pelaksanaanya.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

g. PT Global Ekabuana (hereinafter referred as "GLOBAL")

1) On November 23, 2005, the Company has signed a Memorandum of Understanding No. 73. The Memorandum contains an agreement to manage 33,000 sqm area of land in Muara Blok X Beach, Pluit Village, Penjaringan, North Jakarta and the surrounding area of 40,000 sqm which is part of HPL land No. 2/ Pluit on behalf with area of Jakarta Provincial Government of 752,000 sqm. Whereas GLOBAL is willing to make a payment of Rp1,500,000,000, The Contract Period is valid until the signing of the Agreement or no later than December 31, 2005;

2) On December 30, 2005, both parties had signed the Memorandum of Understanding was subsequently incorporated into agreements related to the management of land and water territories pursuant to Deed. 266 related to the land use and Approval of the Land Use Right for HPL Land Land. 2 / Pluit area of 34,296 sqm located at Mutiara Beach Blok X and surrounding area of 40,000 sqm with an value of Rp48,288,768,000 (inclusive of VAT) which is divided into 3 Phase of payment:

- Rp1,500,000,000 on November 23, 2005;
- Rp3,500,000,000 on December 30, 2005;
- Rp43,288,768,000 on January 31, 2006.

The term of the Rights to Build (HGB) given is 30 years starting from the issuance of HGB on Land on October 29, 2006 and can be extended for 20 years and renewed with maximum period of time which may be granted by the authorized Agency as stipulated in law No. 5 of 1960 concerning Basic Principles of Agrarian Affairs juncto PP No. 40 of 1996 concerning HGU, HGB and Land Use Rights along with implementing regulations.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Untuk penggunaan Perairan tersebut, GLOBAL wajib membayar uang penggunaan kepada Perusahaan dengan nilai yang akan ditentukan kemudian hari dalam perjanjian tersendiri.

- 3) Pada tanggal 28 Desember 2006 telah dibuat addendum perjanjian sesuai Akta No. 403, dimana diatur mengenai kontrak persewaan wilayah perairan seluas 48.138m², yang mempunyai jangka waktu 30 Tahun, sesuai dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan No. 9578/Pluit (atas tanah daratan), yang akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2036, dengan nilai penggunaan sebesar Rp3.600.000.000 (belum termasuk PPN) atau sebesar Rp3.960.000.000 (sudah termasuk PPN) dan addendum ini menggantikan segala ketentuan perikatan perjanjian sebelumnya terkait ketentuan yang berubah.
- h. PT Waringin Multi Cipta (selanjutnya disebut "WMC")
Bahwa sebagai tindak lanjut atas Perjanjian Kerjasama antara Pemprov DKI Jakarta dengan WMC, Perusahaan dengan WMC telah membuat dan menandatangani Akta No. 111 tanggal 27 Desember 2012, yang mengatur kerjasama perencanaan dan pengembangan atas lahan seluas 49.797 m² di atas HPL No. 1/Kamal Muara seluas 180.570 m² yang terletak di Kamal Muara ("Perjanjian Kerja Sama Lanjutan"). Dengan Objek Kerja Sama terdiri dari:
- | | | | |
|----|-------------------------|---|---------------------|
| a. | Bidang Tanah A / Plot A | = | 5.096 |
| | land | | m ² /sqm |
| b. | Bidang Tanah B / Plot B | = | 30.875 |
| | land | | m ² /sqm |
| c. | Bidang Tanah C / Plot C | = | 2.438 |
| | land | | m ² /sqm |
| d. | Bidang Tanah D / Plot D | = | 11.388 |
| | land | | m ² /sqm |
| e. | Bidang Tanah E / Plot E | = | 2.129 |
| | land | | m ² /sqm |

Bahwa pada perkembangannya terdapat perubahan atas Perjanjian Kerjasama Lanjutan yang kemudian dituangkan pada Akta No. 57 tanggal 20 Juni 2014 ("Addendum Perjanjian Kerja Sama Lanjutan"), yang isinya adalah sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

For the use of such Waters area, GLOBAL shall pay a fee to the Company with a value to be determined later in the separate agreement.

- 3) On December 28, 2006 an addendum has been made in accordance with Deed No. 403, which regulates the lease contract of the water area of 48,138 sqm, which has a period of 30 years, in accordance with the period of the Rights to Build No. 9578 / Pluit (landed land), which will expire on October 29, 2036 with a usage value of Rp3,600,000,000 (excluding VAT) or amounted to Rp3,960,000,000 and this addendum supersedes any prior agreement terms.

- h. PT Waringin Multi Cipta (hereinafter referred as "WMC")
as a follow up on the Cooperation Agreement between the Provincial Government of DKI Jakarta with WMC, the Company with WMC has made and signed the Deed. 111 dated December 27, 2012, which stipulated the cooperation of planning and development on a land area of 49,797 sqm above HPL no. 1 / Kamal Muara area of 180,570 m² located in Kamal Muara ("Advanced Cooperation Agreement"). The object of the Cooperation consists of:

Peruntukannya Komersil / Commercial Used

Diserahkan kepada Jakpro sebagai kompensasi / Submitted to the Company as Compensation Area Hijau / Green Area

Komersil / Commercial Used

During its development there is a change in the Cooperation Agreement which is then set out on Deed No. 57 dated June 20, 2014 (the "Addendum of the Advanced Cooperation Agreement"), the contents are as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- a. Atas pengembangan Objek Kerjasama Lanjutan tersebut, WMC wajib membayar dan melunasi kepada Perusahaan dalam bentuk uang tunai maupun dalam bentuk penyerahan tanah senilai Rp56.772.811.200 dan dibulatkan menjadi Rp56.772.812.000 (tidak termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:
 - Nilai Bidang Tanah A senilai Rp22.173.715.200;
 - Nilai Bidang Tanah D senilai Rp26.784.576.000;
 - Nilai Bidang Tanah B senilai Rp7.814.520.000.
- b. WMC wajib dan mengikatkan diri kepada Perusahaan membayar nilai pemanfaatan kepada Perusahaan sejumlah Rp4.771.706.400 dibayarkan secara tunai dimuka selambat-lambatnya 14 hari kerja sejak ditandatanganinya Addendum Perjanjian Kerja Sama Lanjutan;
- c. WMC wajib dan mengikatkan diri kepada Perusahaan menyerahkan Bidang Tanah C Keseluruhan seluas 7.000m² (Tanah C seluas 2.438m² dan bidang tanah seluas 4.562m² yang merupakan bagian dari Bidang Tanah B) dan Bidang Tanah E seluas 2.129 m², sehingga nilai Bidang Tanah C Keseluruhan, Bidang Tanah E dan pembayaran nilai manfaat, sehingga seluruhnya berjumlah Rp44.493.811.200;
- d. Bahwa dengan adanya perubahan skema pembayaran, maka besarnya uang pemasukan yang diterima oleh Perusahaan menjadi seluruhnya senilai Rp56.772.812.000, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

- a. For the development of the Advanced Cooperation Object, WMC is required to pay and pay off the Company in cash or in the form of land handover valued at Rp56,772,811,200 and rounded to Rp56,772,812,000 (excluding 10% VAT) with the following details:
 - Value of Plots of Land A amounted to Rp22,173,715,200;
 - Value of Plots of Land D amounted to Rp26,784,576,000;
 - Value of Plots of Land B amounted to Rp7,814,520,000.
- b. The WMC is required and commits itself to the Company to pay the utilization value to the Company in the amount of Rp 4,771,706,400 paid in cash no later than 14 working days from the signing of the Addendum to the Advanced Cooperation Agreement;
- c. The WMC is required and commits itself to the Company to submit a 7,000sqm C Total Plot Area (2,438sqm C Total Land and 4,562sqm Plot which is part of the B Field) and 2,129sqm Land Plot, so that the value of the C Total Plot Area, Plots of Land E and benefit value payments, so that the total amount is Rp44,493,811,200;
- d. Whereas with the change of payment scheme, the amount of income received by the Company totaling of Rp56,772,812,000, with the details of the calculation as follows:

Objek Pengembangan/Development Object			Kompensasi/Compensation		
Lahan / Land	Luas / Area of (m ² /sqm)	Nilai / Value (Rp)	Pembayaran / Payment Method	Luas / Area of (m ² /sqm)	Nilai / Value (Rp)
A	5,096	22,173,715,200	Cash	-	12,279,000,000
D	11,388	26,784,576,000	Lahan C / C Land	7,000	30,458,400,000
Jalan	22,150	7,814,520,000	Lahan E / E Land	2,129	9,263,704,800
			Nilai Manfaat / Benefit Amount		4,771,706,400
Total		56,772,811,200			56,772,811,200

Lebih lanjut berdasarkan hasil kesepakatan maka Perusahaan dan WMC sepakat untuk melakukan perhitungan ulang atas kompensasi dan peruntukan Objek Kerjasama sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 57 tanggal 20 Juni 2014, yang dibuat dihadapan Notaris

Further based on the agreement, the Company and WMC agreed to conduct a re-calculation of compensation and allotment Objects Cooperation as stipulated in the Deed No. 57 dated June 20, 2014, before a Notary Yualita Widyadhari, SH, M.Kn, ("Addendum II

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn, ("Addendum II Perjanjian Kerja Sama Lanjutan") yang mengatur hal sebagai berikut:

- Setelah dilakukan pengukuran ulang oleh PT Indeco Prima maka Bidang Tanah A yang dapat dijadikan penunjang kegiatan komersial yang dapat dipergunakan oleh WMC diubah menjadi 1.837 m².
- Bidang Tanah C seluas 7.000 m² yang terbagi menjadi Bidang Tanah C1 seluas 4.506 m² dan Bidang Tanah C2 seluas 2.494 m² telah dilakukan AJB dari WMC kepada Perusahaan sebagaimana AJB Nomor 168/2017 tanggal 18 Juli 2017 dan AJB Nomor 169/2017 tanggal 18 Juli 2017.
- Nilai kompensasi yang wajib dibayar dan dilunasi oleh WMC berubah menjadi sebesar Rp63.694.573.174,- berdasarkan hasil perhitungan kembali atas penyerahan Bidang Tanah C seluas 7.000 m² kepada Perusahaan, sehingga perhitungan kompensasi menjadi sebagai berikut:

Labor Agreement equally Advanced ") are set as follows:

- After repeated measurements by PT Indeco Prima, the Land A Sector that can be used as a support for commercial activities that can be used by WMC is changed to 1,837 sqm.
- Land C Division covering an area of 7,000 sqm which is divided into Land Area C1 covering an area of 4,506 sqm and Land Division C2 covering an area of 2,494 sqm which has been carried out by AJB from WMC to the Company as AJB Number 168/2017 dated July 18, 2017 and AJB Number 169/2017 on July 18, 2017.
- The amount of compensation that must be paid by WMC changes amounting to Rp63,694,573,174, based on the results of recalculation of the submission of the 7,000 sqm Land C to the Company, so the compensation calculation is as follows:

Objek Pengembangan/Development Object			Kompensasi/Compensation		
Lahan / Land	Luas / Area of (m ² /sqm)	Nilai / Value (Rp)	Pembayaran / Payment Method	Luas / Area of (m ² /sqm)	Nilai / Value (Rp)
A	1,837	9,940,466,250	Cash	-	18,278,606,400
D	11,388	33,309,900,000	Nilai Future Value		3,749,341,774
Jalan	22,150	9,718,312,500	Lahan C/ C Land	7,000	37,878,750,000
			Nilai Manfaat / Benefit Amount		
Total		52,968,678,750			59,906,698,174
PPN		5,296,867,875	PPN Lahan C		3,787,875,000
Total		58,265,546,625	Total		63,694,573,174

- PT Korea World Center Indonesia (selanjutnya disebut "KWCI") PMJ mengadakan Perjanjian Kerja Sama Operasional (KSO) dengan KWCI berdasarkan Akta No. 7 tanggal 5 April 2002 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Korea World Center (KWC) Pulo Mas-Jakarta Timur, yang dibuat dihadapan Notaris Toety Juniarto, S.H., yang telah diubah dengan Akta No. 31 tanggal 24 Agustus 2005, tentang Adendum Perjanjian Kerja Sama Operasi ("Perjanjian KSO"). Adapun latar belakang pembuatan addendum adalah adanya kesulitan pendanaan dari pihak KWCI yang mengakibatkan keterlambatan pembangunan Korea World Center Pulo Mas (WMC).

- PT Korea World Center Indonesia (hereinafter referred as "KWCI") PMJ entered into an Operational Cooperation Agreement (KSO) with KWCI based on Deed No. 7 dated April 5, 2002 on the Development and Management of Korea World Center (KWC)Pulo Mas-East Jakarta, of Notary Toety Juniarto, S.H., which was amended by Deed No. 31 dated August 24, 2005, concerning the Addendum of the Joint Operation Agreement ("KSO Agreement"). The background of making the addendum is the difficulty of funding from the KWCI which resulting in delays in the construction of Korea World Center Pulo Mas (WMC).

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Kerjasama ini ditujukan untuk membangun, mengelola, dan memelihara KWC. PMJ merupakan pihak yang menyediakan lahan di Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulo Mas, Jakarta Timur, seluas +31.000 m², sedangkan KWCI adalah pihak yang membangun, mengelola, dan memelihara KWC. Jangka waktu pengelolaan KWC adalah 30 tahun yang terhitung mulai tanggal 4 April 2012 sampai dengan 3 April 2042.

Pada tanggal 12 Mei 2010, PMJ membuat Surat Pemberitahuan Pengakhiran /Pemutusan Akta KSO Tahun 2012 & Addendumnya, sehingga terhitung sejak tanggal 20 Mei 2010 terdapat penyerahan seluruh Lahan beserta Bangunan dan Seluruh Fasilitasnya (baik mekanikal maupun elektrik) serta Sarana dan Prasarana Proyek kepada PMJ.

Pada tanggal 5 Juli 2010 dibuat Berita Acara Pengambilalihan Lahan beserta Bangunan dan Seluruh Fasilitasnya (baik mekanikal maupun elektrik) serta Sarana dan Prasarana Proyek Korea World Center Pulo Mas yang terletak di Jl. Kayu Putih Raya No. 1 Jakarta Timur seluas +31.000m² – Jakarta Timur dengan No. 11/PMJ/BA/2010.

Terdapat nota perdamaian yang dimediasi oleh PMJ untuk memulai kembali kerjasama operasi dan kondisi perjanjian KSO sedang dalam proses perbaikan oleh PMJ. Atas bangunan yang telah dibangun oleh KWCI telah dilakukan penilaian oleh penilai independen yakni KJPP Rengganis, Hamis & Rekan dengan nilai sebesar Rp49.887.000.000.

Atas piutang terhadap KWCI, manajemen tidak melakukan penghapusan piutang karena piutang tersebut dijamin dengan aset atau bangunan dengan nilai yang melebihi dari nilai piutang. Namun sampai dengan saat ini belum ada kejelasan kapan perjanjian dimulai kembali atau sebaliknya juga tidak dilengkapi dengan suatu perjanjian pengakhiran.

Pada tahun 2012, berdasarkan Akta Notaris Ida Mulyatie, SH., No. 02, tanggal 4 April 2012 tentang Akta kesepakatan perdamaian antara PMJ dengan KWCI dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

This cooperation is aimed to build, manage and maintain KWC. PMJ is a party that provides land in the Pulo Mas Race Integrated Development Area, East Jakarta, covering area of +31,000 sqm, while KWCI is the party that builds, manages and maintains KWC. The term of KWC management is 30 years starting from April 4, 2012 to April 3, 2042.

On May 12, 2010, PMJ issued Notice of Termination / Termination with the KSO Deed year 2012 and the related Addendum, thus since May 20, 2010 there has been the hand over of all Land and Building and All Facilities (both mechanical and electrical) as well as Facilities and Infrastructure Project to PMJ.

On July 5, 2010 based on an Land Acquisition Report of the Building and All Facilities (both mechanical and electrical) as well as Facilities and Infrastructure Project of Korea World Center Pulo Mas located at Kayu Putih Raya street No. 1 East Jakarta covering area of + 31,000 sqm - East Jakarta with No. 11 / PMJ / BA /2010.

There is a memorandum of peace mediated by the PMJ to restart the joint operation and the conditions of the KSO agreement are in the process of improvement by the PMJ. The building that has been built by KWCI has been assessed by independent appraisers namely KJPP Rengganis, Hamis & Rekan with a value of Rp49,887,000,000.

Management did not provide an allowance for impairment on KWCI's receivables due to guarantee by the assets or buildings with a value exceeding the value of the receivables. However, until now there has been no clarity on when the agreement was restarted or otherwise not equipped with a termination agreement.

On 2012, based on Deed No. 02 dated April 4, 2012 on the deed of peace agreement between PMJ and KWCI of Ida Mulyatie, SH., With the following terms and conditions as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 1) Pengurangan obyek kerjasama yaitu lahan blok A, B dan C sesuai dengan Berita Acara Pengembalian Fisik Lahan blok A, B dan C proyek Korea World Center Pulo Mas;
- 2) Adanya pengembalian biaya investasi atas lahan blok A, B, dan C yang dilakukan oleh PMJ, dan KWCI menerima pengembalian biaya investasi tersebut dan tidak akan menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun kepada PMJ atas pengembalian lahan blok A, B dan C dan dengan demikian mengurangi lahan kerjasama apabila kerjasama sepakat untuk dilanjutkan;
- 3) Kewajiban pembayaran KWCI kepada PMJ yang tertunggak sesuai perjanjian KSO;
- 4) Dengan dilakukan pembayaran pelunasan kewajiban oleh KWCI maka Pihak PMJ menyatakan pelunasan kewajiban pihak KWCI atas perjanjian KSO telah terpenuhi;
- 5) Pembayaran kewajiban KWCI dilakukan dengan cara memperhitungkan kewajiban pihak PMJ, sehingga dengan demikian KWCI hanya berkewajiban membayar kepada PMJ sebesar Rp5.648.650.000;
- 6) Dengan ditandatanganinya kesepakatan perdamaian ini dan dilakukannya pelunasan oleh KWCI, kedua belah sepakat menyatakan bahwa perjanjian KSO telah berakhir dan diganti dengan perjanjian kerjasama baru dengan sistem bangun guna serah (BOT) untuk pengembangan Korea World Center Pulo Mas; dan
- 7) Kedua belah pihak menyepakati akan melakukan kerjasama lanjutan dengan pola Bangun Guna Serah (BOT) untuk lahan seluas 2,1Ha.

Sebagai tindak lanjut dari kesepakatan perdamaian tersebut di atas, maka dibuat perjanjian kerjasama baru, yakni perjanjian pembangunan dan pengelolaan The High End City Korea Town Pulo Mas Jakarta Timur, sesuai dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, S.H., No. 3, tanggal 4 April 2012 dengan menetapkan bentuk kerjasama dengan skema *Build Operate and Transfer* (bangun, kelola dan serah) yang meliputi pokok-pokok kerjasama sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 1) *Reduction of cooperation object to Block A, B and C land according to the Physical Return of Block A, B and C land of Korea World Center Pulo Mas project;*
- 2) *The return of investment cost on Block A, B and C land carried out by the PMJ, and KWCI receives the refund of the investment cost and will not require any compensation to the PMJ for the return of block A, B and C and thus reducing the land of cooperation if the cooperation agreed to proceed;*
- 3) *KWCI's obligation of delinquent payment to the PMJ under the KSO agreement;*
- 4) *With the settlement of KWCI payable, PMJ declare that the settlement of KWCI obligations on the KSO agreement has been fulfilled;*
- 5) *Payment of KWCI payable is calculated by taking into account the obligations of the PMJ, therefore KWCI shall only be required to pay the PMJ amounted to Rp5,648,650,000;*
- 6) *With the signing of this peace agreement and the repayment by KWCI, both parties agreed that the KSO agreement was terminated and replaced by a new cooperation agreement with the Build Operate Transfer (BOT) scheme for the development of the Korea World Center Pulo Mas; and*
- 7) *Both parties agreed to conduct a advanced cooperation agreement with the Build Operate Transfer (BOT) for land area of 2.1 Ha.*

As a follow up of the above mentioned peace agreement, a new cooperation agreement was established, namely the construction and management agreement of The High End City of Korea Town Pulo Mas East Jakarta, in accordance with Notarial Deed No. 3, dated April 4, 2012 of Ida Mulyatie, S.H., by stipulating the form of cooperation with the Build Operate and Transfer scheme which includes the following points of cooperation:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 1) Lahan milik PMJ seluas $\pm 21.000\text{m}^2$, yang terletak di Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulo Mas, Kayu Putih, Jakarta Timur;
- 2) Selama jangka waktu pengelolaan, pihak yang bersepakat setuju dan mengakui bahwa bangunan proyek dikelola oleh KWCI, sampai dengan berakhirnya perjanjian dan wajib diserahkan kepada pihak PMJ pada saat jangka waktu pengelolaan berakhir yakni 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak 4 April 2012 sampai dengan 3 April 2042;
- 3) Seluruh perijinan baru atas bangunan proyek apabila diperlukan berkaitan dengan pembangunan dan pengelolaan bangunan proyek akan diterbitkan atas nama PMJ;
- 4) Biaya pengurusan perizinan akan ditanggung oleh KWCI dan PMJ wajib melakukan usaha terbaik untuk membantu pihak KWCI dalam proses penerbitan izin-izin yang diperlukan;
- 5) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan, dilakukan oleh konsultan pengawas setelah mendapat persetujuan dari PMJ. Seluruh beban pengawasan menjadi tanggung jawab KWCI;
- 6) Seluruh tahapan pembangunan bangunan dinyatakan selesai dan dapat dipergunakan apabila bangunan tersebut telah memperoleh izin Penggunaan Bangunan;
- 7) Dalam hal terjadi keterlambatan konstruksi pembangunan bangunan di dalam masa pembangunan, PMJ setuju memberikan perpanjangan waktu kepada KWCI, selama-lamanya sampai 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak tanggal berakhirnya masa pembangunan;
- 8) Dalam hal setelah lewat waktu selambat-lambatnya dalam perpanjangan waktu 18 (delapan belas) bulan tersebut di atas, pihak KWCI belum menyelesaikan pembangunan, maka pihak KWCI dinyatakan melakukan wanprestasi dan oleh karenanya pihak PMJ berhak memutuskan perjanjian ini secara sepihak;
- 9) Kedua belah pihak telah sepakat menetapkan jumlah bagian pendapatan yang diterima dimuka oleh PMJ untuk jangka waktu selama

- 1) Land owned by PMJ with an area of $\pm 21,000$ sqm, located in Integrated Development Area Pulo Mas Race, Kayu Putih, East Jakarta;
- 2) During the management period, the both parties agree and acknowledge that the project building is managed by KWCI until the expiry of the agreement and must be hand over to the PMJ at the end of the management period of 30 (thirty) years starting from April 4, 2012 to April 3, 2042;
- 3) All new permit for project building where necessary in connection with the construction and management of project premises will be issued on behalf of the PMJ;
- 4) Permit expense will be borne by KWCI and PMJ shall do their best to assist KWCI in the process of issuing the necessary permit;
- 5) Supervision of the construction worked, carried out by the supervisory consultant after obtaining approval from the PMJ. The supervision expense is burden by KWCI;
- 6) All stages of building construction are completed and can be used if the building has obtained a Building Use permit;
- 7) In the event of a delay in the building construction during the construction period, the PMJ agrees to grant an extension to KWCI, for up to 18 (eighteen) months from the date of expiration;
- 8) In the event that after the expiration of the period of 18 (eighteen) months, the KWCI has not completed the construction, the KWCI is declared to have defaulted and therefore the PMJ has the right to terminate this agreement unilaterally;
- 9) Both parties have agreed to determine the PMJ's total portion of income received in advance during a term of management period

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- masa pengelolaan sebesar Rp34.200.000.000. Jumlah ini akan dibayarkan secara bertahap oleh pihak KWCI kepada PMJ dalam waktu 3 (tiga) tahun yakni dalam tahun 2012 Rp10.000.000.000, tahun 2013 Rp12.100.000.000 dan tahun 2014 Rp12.100.000.000;
- 10) KWCI menerima dan setuju atas keterlambatan pembayaran dikenakan denda sebesar (satu per mil) per hari keterlambatan, maksimal sebesar 5% (lima persen) dari bagian jumlah yang belum dilunasi sesuai jadwal yang telah disepakati;
- 11) Pada saat berakhir masa pengelolaan yakni 3 April 2041, maka obyek perjanjian dan bangunan wajib diserahkan oleh KWCI kepada PMJ, dalam keadaan baik dan seluruh peralatan mekanikal dan elektrik berserta fasilitas penunjangnya berjalan dengan baik, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah Pacuan Kuda Pulo Mas.

Tanah di Jalan Pacuan Kuda Pulo Mas seluas 267.045m² dikerjasamakan dengan beberapa pihak ketiga dalam proyek Pulo Mas Residence, Korea World Center, International School, Indoor Recreation, Pacuan Kuda, dan Pulo Mas Parkview Apartment.

- j. PT Indomarina Square (selanjutnya disebut "IS")
PMJ memiliki perjanjian kerjasama operasi dengan IS sebagaimana Akta No.14 pada tanggal 16 Maret 2006 dengan pokok-pokok kesepakatan sebagai berikut:
- 1) PMJ menyediakan dan menyerahkan fisik tanah secara bertahap seluas kurang lebih 46.815 m² untuk lokasi pembangunan dan pengelolaan proyek Pulo Mas Park Center beserta fasilitas penunjang lainnya, dengan nilai sebesar Rp110.108.880.000 (belum termasuk PPN).
 - 2) Pihak kedua melaksanakan serta membiayai pembangunan dan pengelolaan proyek Pulo Mas Park Center beserta fasilitasnya Rumah Susun (Apartemen) dan Ruang usaha komersial (Retail).
 - 3) Para pihak sepakat bahwa kerjasama ini meliputi perencanaan, pembangunan dan pengelolaan proyek Pulo Mas Park Center beserta fasilitas penunjang lainnya.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- amounted to Rp34,200,000,000. The amount will be paid in installment by KWCI to PMJ within 3 (three) years in 2012 amounting to Rp10,000,000,000, 2013 amounting to Rp12,100,000,000 and amounting to 2014 Rp12,100,000,000;
- 10) KWCI accepts and agrees on late payments subject to a penalty (one per mil) per day of delay, a with maximum amount of 5% (five percent) from the agreed unpaid portion;
- 11) At the end of the management period on April 3, 2041, based on the Handover of Horse Race of Pulo Mas Note, the object of agreement and building must be handed over by KWCI to PMJ, in good condition as well as all mechanical and electrical equipment along with its supporting facilities.

The land located at horse race street Pulo Mas with an area of 267,045 sqm was cooperated with several third parties in Pulo Mas Residence project, Korea World Center, International School, Indoor Recreation, Horse Race, and Pulo Mas Parkview Apartment.

- j. PT Indomarina Square (hereinafter referred as "IS")
PMJ has an cooperating agreement with IS as set out in the Deed No.14 on March 16, 2006 with the following points of agreement:
- 1) PMJ provides and submit gradually physical land with an area of approximately 46,815 sqm for the construction and management of the Pulo Mas Park Center project along with other supporting facilities, with a total value amounted to Rp110,108,880,000 (excluding VAT).
 - 2) The second party is implementing and provide financing to construct and manage the Pulo Mas Park Center project along with its flat facilities (Apartment) and Commercial business space (Retail).
 - 3) The both parties has agreed that this cooperation covers the planning, development and management of the Pulo Mas Park Center project along with other supporting facilities.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 4) Jangka waktu kerjasama ini selama 6 tahun terhitung sejak berakhirnya masa tenggang waktu pembangunan sehingga masa aktif kerjasama akan dimulai terhitung sejak bulan Maret 2010 dan berakhir bulan Maret 2016, atau akan dilakukan penyesuaian jangka waktu yang diperhitungkan berdasarkan penyelesaian proses perizinan yang berlaku.

Pada tahun 2017, PMJ melakukan pengakhiran kerjasama sesuai dengan Akta nomor 14 tahun 2017 pada tanggal 15 Desember 2017 tentang Pengakhiran Kerjasama antara PMJ dengan IS atas Pembangunan dan Pengelolaan Proyek Pulomas Park Center.

k. Puan Maharani (selanjutnya disebut "PM")

Pada tanggal 7 Maret 1996, Badan Pelaksana Badan Pengelolaan Pluit DKI Jakarta (BPL Pluit) mengadakan perpanjangan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 1.283 m² yang terletak di jalan Pluit Selatan, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara dengan Puan Maharani. Dimana BPL Pluit pada tahun 1997 menjadi PT Pembangunan Pluit Jaya yang kemudian pada Tahun 2000 berubah nama menjadi PT Jakarta Propertindo, adapun hal-hal yang diatur dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) BPL Pluit (Pihak I) menyewakan tanah seluas 1.283 m² kepada PM (Pihak II) waktu 25 tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2003 sampai dengan tanggal 31 Desember 2028 untuk usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU).
- 2) Atas sewa tersebut Pihak I menerima pembayaran sewa untuk jangka waktu tersebut sebesar Rp776.654.050 belum termasuk PPN 10% dengan pembayaran angsuran dalam 13 tahun sejak tanggal 11 Maret 1996 sampai 10 Maret 2008.

Saat ini pengelolaan atas lahan tersebut telah diserahkan kepada JUP sejak tahun 2004 berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasi No. 03/JP/PKS/V/2004 tanggal 10 Mei 2004 yang sudah di addendum dengan nomor Perjanjian 001/UT2000/101/I/2018 tanggal 17 Januari 2018.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 4) The term of this cooperation is 6 years starting from the end of the construction period hence the active period of cooperation starting from March 2010 until March 2016, or will be adjusted based on the completion of the applicable permit process.

In 2017, PMJ terminate the cooperation in accordance with Deed number 14, December 15, 2017 related to Termination of Cooperation between PMJ with IS for Pulomas Park Center Project Construction and Management.

k. Puan Maharani (hereinafter referred as "PM")

On March 7, 1996, "Badan Pelaksana Badan Pengelolaan Pluit DKI Jakarta" (BPL Pluit) held an extension of the lease agreement of land with an area of 1,283 sqm located at South Pluit street, Pluit Village, Penjaringan Sub-district, North Jakarta with Puan Maharani. Whereas in the year 1997 BPL Pluit became PT Pembangunan Pluit Jaya which later in the year 2000 changed its name to PT Jakarta Propertindo, the matters stipulated in the agreement are as follows:

- 1) BPL Pluit (first party) leases the land with an area of 1,283 sqm to PM (second party) within 25 years starting from January 1, 2003 to December 31, 2028 for the Fuel General Filling Station (SPBU).
- 2) On the lease of contracting first party received lease payments for the period amounted to Rp776,654,050 excluding 10% VAT with installment payment within 13 years starting from March 11, 1996 to March 10, 2008.

Currently, the management of the land has been handed over to JUP since 2004 based on the Joint Operation Agreement No. 03/JP/PKS/V/2004 dated May 10, 2004 which has been addendum with 001/UT2000/101/I/2018 dated January 17, 2018.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- I. PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (selanjutnya disebut "PBCS")
PMJ mengadakan perjanjian kerja sama dengan PBCS dengan Akta Notaris Toety Juniarto, S.H., No. 3 tanggal 2 Juni 2004, Juncto Akta Perjanjian No.6 tanggal 16 Juni 2010. Kerjasama ini ditujukan untuk membangun, mengelola, dan mengembangkan Sarana Kegiatan Olah Raga Berkuda dan Fasilitas Rekreasi di kawasan terpadu Pacuan Kuda Pulo Mas Jakarta Timur, seluas 337.900 m² milik PMJ dan atas pemanfaatan lahan tersebut PBCS mempunyai kewajiban biaya pemanfaatan tanah, dengan nilai keseluruhan sebesar Rp100.250.000.000. Dalam kerjasama ini PMJ sebagai pihak yang menyediakan tanah sedangkan PBCS sebagai pihak yang menyediakan dana untuk kebutuhan biaya pembangunan. Jangka waktu kerja sama adalah 30 tahun yang terhitung sejak penandatanganan perjanjian dengan masa tenggang 2 tahun untuk pembangunan, sehingga masa aktif beroperasi pengelolaan sejak bulan Juni 2006 sampai dengan tanggal 30 Juni 2036.

Perjanjian kerjasama ini disertakan juga dengan perjanjian asessoris kerjasama operasi, yaitu:

- 1) Perjanjian Asessoris No. 03/PMJ/PERJ/X/2004 tanggal 8 Oktober 2004, tentang kerjasama operasi pembangunan dan pengembangan Pulo Mas Horse Race.
- 2) Perjanjian Asessoris No. 04/PMJ/PERJ/X/2004 tanggal 8 Oktober 2004, tentang kerjasama operasi pembangunan dan pengembangan Pulo Mas Golf Court, dan Addendum Perjanjian dengan Akta No. 7 tanggal 6 Desember tentang KSO pembangunan dan pengembangan Pulomas Golf Court No.04/PMJ/X/2004, serta Addendum Akta Amandemen Perjanjian Asessoris PMJ, PBCS, Midori No.29 tanggal 29 Desember 2008.
- 3) Perjanjian Asessoris No. 05/PMJ/PERJ /X/2004 tanggal 8 Oktober 2004, tentang kerjasama operasi pembangunan dan pengembangan Pulo Mas Indoor Recreation, dan Addendum Perjanjian Asessoris No.20 tanggal 29 Oktober 2010.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- I. PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (hereinafter referred as "PBCS")
PMJ entered into a cooperation agreement with PBCS by Notarial No. 3 dated June 2, 2004 deed of Toety Juniarto, S.H., Juncto Deed of Agreement No. 6 dated June 16, 2010. This cooperation is aimed to build, manage, and develop Horse Sporting Activity Facilities and Recreational Facilities in the integrated area of East Jakarta Pulo Mas Race, with an area of 337,900 sqm owned by PMJ and upon the utilization of land, PBCS cost of has land utilization obligation, with total value of Rp100,250,000,000. In this cooperation PMJ as the party who provides land whereas PBCS as the party that provided funds for the construction. The term of cooperation is 30 years starting from the signing of the agreement with a grace period of 2 years for construction, thus the active operational period of management was starting from June 2006 until June 30, 2036.

This cooperation agreement is also included with the cooperation asessoris agreement, with the detail as below:

- 1) Asessoris Agreement No. 03/PMJ/PERJ/X/2004 dated October 8, 2004, related to the joint operation of construction and development of Pulo Mas Horse Race.
- 2) Asessoris Agreement No. 04/PMJ/PERJ/X/2004 dated October 8, 2004, related to the joint operation of construction and development of Pulo Mas Golf Court, and the related Addendum Agreement by Deed No. 7 dated December 6, related to KSO development and development of Pulomas Golf Court No.04 / PMJ / X/2004, and Addendum of Amendment Deed of PMJ Assessment Agreement, PBCS, Midori No.29 dated December 29, 2008.
- 3) Asessoris Agreement No. 05/PMJ/PERJ/X/2004 dated October 8, 2004, related to the joint operation of construction and development of Pulo Mas Indoor Recreation, and Addendum of Asessoris Agreement No.20 dated October 29, 2010.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- m. PT Indo Galery Square (selanjutnya disebut "IGS")
Pada tanggal 3 Juni 2002 PMJ menandatangani perjanjian kerjasama dengan IGS untuk membangun, mengelola proyek Pulo Mas Residence di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) PMJ (Pihak I) menyediakan tanah seluas kurang lebih 85.500m² di Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta.
- 2) Jangka waktu pengelolaan adalah 30 tahun terhitung sejak dikeluarkannya IMB sampai dengan 2038.
- 3) Pihak I menerima pembayaran Biaya Pemanfaatan Tanah dari pihak kedua sebesar Rp130.000.000.000 sudah termasuk PPN secara angsuran dengan jangka waktu pembayaran selama 35 tahun. Pengakuan pendapatan berdasarkan skedul pembayaran yang diterima untuk tiap tahun. Pembayaran tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp3.765.597.148 dan Rp3.758.972.766.

PMJ mengadakan perjanjian kerjasama dengan IGS dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, S.H., No. 2 tanggal 3 Juni 2005. Kerjasama ini ditujukan untuk membangun dan mengelola Pulo Mas residence di lahan milik Perusahaan yang terletak di Jalan Pulo Mas Timur, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, seluas ±65.500 m². Dalam kerja sama ini, IGS sepakat untuk membiayai, mengelola dan mengusahakan pembangunan Pulo Mas Residence tersebut dengan jangka waktu kerja sama selama 30 tahun terhitung sejak dikeluarkan IMB sampai dengan 3 Maret 2038.

- n. Yayasan Pulo Mas
PMJ mengadakan perjanjian Kerjasama Operasi dengan Yayasan Pulomas dengan Nomor Perjanjian No. 02/PMJ/PERJ/VIII/2007 tentang Pengelolaan Lapangan Tennis Tanah Mas. Kemudian pada tanggal 5 November 2009, PMJ dan Yayasan Pulomas kembali membuat kesepakatan Adendum dengan Nomor Perjanjian No.01/PMJ/PERJ-ADD/XI/2009. Berdasarkan Addendum tersebut ditentukan bahwa persentase bagi

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- m. PT Indo Galery Square (hereinafter referred as "IGS")

On June 3, 2002, PMJ signed cooperation agreement with IGS to build, and manage the Pulo Mas Residence project in Kayu Putih, Pulo Gadung, East Jakarta. The matters stipulated in the agreement are as follows:

- 1) PMJ (Party I) provides a land with an area approximately of 85,500 sqm located at Kayu Putih, Pulo Gadung, Jakarta.
- 2) The term of management period is 30 years from the date of IMB issuance up to 2038.
- 3) First party receives payment of Land Utilization Fee from second party amounted to Rp130,000,000,000, inclusive of VAT in installments with a term of payment for 35 years. Revenue recognition based on the payment schedule received for each year. Payments for 2010 and 2009 amounted to Rp3,765,597,148 and Rp3,758,972,766, respectively.

PMJ entered into cooperation agreement with IGS with Notarial Deed of Ida Mulyatie, S.H., No. 2 dated June 3, 2005. This cooperation is intended to build and manage the Pulo Mas residence in the Company's land located at Jalan Pulo Mas Timur, Kelurahan Kayu Putih, Pulo Gadung District, East Jakarta, covering an area of ± 65,500 sqm. In this partnership, IGS agreed to provide financing, manage and build the Pulo Mas Residence with term of cooperative period of 30 years starting from the date of issuance of IMB until March 3, 2038.

- n. Pulo Mas Foundation
PMJ entered into a Joint Operation Agreement with Pulomas Foundation under Agreement No. 02 / PMJ / PERJ / VIII / 2007 on the Management of Tanah Mas' Tennis Court. Then on November 5, 2009, PMJ and Yayasan Pulomas entered into Adendum Agreement with Agreement No.01 / PMJ / PERJ-ADD / XI / 2009. Based on the Addendum it is determined that the percentage of profit sharing for the management of Tanah Mas' Tennis Court

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

hasil atas pengelolaan Lapangan Tenis Tanah Mas adalah sebesar 60% untuk PMJ dan 40% untuk Yayasan Pulo Mas.

- o. PT Accugizer Oranje Raya (selanjutnya disebut "AOR")

Tanah di jalan pluit barat/jalan pluit permai (sebelah barat Pluit Village), Penjaringan, Jakarta Utara, seluas +3.200m² dikerjasamakan dengan AOR untuk pengembangan dan pengoperasian Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) dan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (SPBG). Para pihak sepakat untuk membentuk badan kerjasama operasi (badan KSO). Nilai penyertaan JUP sebesar Rp6.750.000.000 atau setara dengan 45%, PT Accugizer Oranje Raya sebesar Rp8.250.000.000 atau setara dengan 55%, namun pada 30 November 2011 Badan KSO tersebut diakhiri oleh Para Pihak.

Nilai sewa lahan antara AOR dan JUP untuk jangka waktu 5 tahun pertama dihitung sejak dimulainya tahap operasional disepakati sebesar Rp500.000.000 per tahun ditambah pajak-pajak yang berlaku, 5 tahun kedua sebesar Rp550.000.000 dan tahun ketiga sebesar Rp600.000.000. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 10 tahun dihitung sejak tanggal 1 April 2010 dengan masa tenggang 6 bulan untuk konstruksi tahap konstruksi sehingga akan berakhir tanggal 30 September 2020. Namun berdasarkan Perjanjian Nomor : 12/JUP/SPK/SPL/VI/2016 tanggal 13 Juni 2016 Perjanjian Sewa Menyewa antara AOR dan JUP di perpanjang masa sewanya selama 5 (lima) tahun sehingga akan berakhir pada tanggal 17 Februari 2026.

- p. PT Mega Sentral Mandiri (selanjutnya disebut "MSM")

Pada tanggal 28 Desember 2005 PMJ menandatangani perjanjian kerjasama dengan MSM untuk pembangunan dan pengembangan Pulo Mas Golf Parkview Apartment di lahan milik PMJ yang terletak di Jalan Tanah Mas Raya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, seluas kurang lebih 19.800 m². Dalam kerjasama ini, MSM sepakat untuk membiayai mengelola dan mengusahakan pembangunan Pulo Mas Golf Parkview Apartment tersebut dengan jangka waktu

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

is 60% for PMJ and 40% for the Pulo Mas Foundation.

- o. PT Accugizer Oranje Raya (hereinafter referred as "AOR")

Land located at western pluit / pluit road (west of Pluit Village), Penjaringan, North Jakarta, with an area of + 3.200 sqm was cooperated with AOR for the development and operation of the General Fuel Filling Station and Gas Filling Station SPBG). Both parties agree to establish an operating cooperation body (KSO agency). The value of investments in JUP amounted to Rp6,750,000,000 or equivalent to 45%, AOR amounted to Rp8,250,000,000 or equivalent to 55%, then on November 30, 2011 the KSO Board was terminated by both Parties.

The agreed lease value between AOR and JUP for the first 5 years period starting from the operational phase amounted to Rp500,000,000 per annum plus applicable taxes, the second 5 years amounted to Rp550,000,000 and the third year amounted to Rp600,000,000. The agreement is valid for a period of 10 years starting from April 1, 2010 with a six month grace period of construction phase thus the expire date will be on September 30, 2020. However, based on Agreement No. 12 / JUP / SPK / SPL / VI / 2016 dated June 13 2016 related to Rental Agreement between AOR and JUP it was amend that the lease term was extended for 5 (five) years thus the expire date will be on February 17, 2026.

- p. PT Mega Sentral Mandiri (hereinafter be referred as "MSM")

On December 28, 2005, PMJ entered cooperation agreement with MSM for the construction and development of Pulo Mas Golf Parkview Apartment on a land owned by PMJ located at Tanah Mas Raya Street, Kayu Putih, Pulo Gadung, East Jakarta, with an area of approximately 19,800 sqm. In this partnership, MSM agreed to provide financing, manage, and build the Pulo Mas Golf Parkview Apartment with the term of cooperation period of 30 years, starting from the signing of the agreement with the

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

kerjasama selama 30 tahun, terhitung sejak penandatanganan perjanjian dengan masa tenggang 2 tahun pembangunan, sehingga masa aktif beroperasi pada bulan Juni 2007 yang dinyatakan dalam suatu berita acara dan berakhir pada bulan Juni 2037.

- q. PT Bumi Mandiri Wijaya (Catatan 17)
PMJ mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Bumi Mandiri Wijaya dengan Akta Notaris Toety Juniarto, S.H. No. 10 tanggal 7 Juli 2004. Kerjasama ini ditujukan untuk membangun dan mengelola Sekolah International Pulo Mas. Dalam kerja sama ini PMJ adalah pihak yang menyediakan lahan di Jalan Tanah Mas Raya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gedung, Kota Madya Jakarta Timur, seluas kurang lebih 20.000m², sedangkan PT Mandiri Bumi Wijaya sebagai pihak yang membangun dan mengelola Sekolah International Pulo Mas. Jangka waktu pengelolaan *international school* adalah 30 tahun yang terhitung mulai tanggal Juli 2006 sampai dengan tanggal Juli 2036.
- r. Koperasi Karyawan Pulo Mas (selanjutnya disebut "Kopkarmas")
PMJ mengadakan perjanjian dengan Kopkarmas dengan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan No. 04/PMJ/PERJ/XII/2004 tanggal 1 Desember 2004 dalam pengelolaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) dengan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan No. 04/PMJ/PERJ/XI/11/2004 di Jalan Kayu Putih Raya, Kelurahan Kayu Putih No.13, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur. Dalam hal ini diatur hal-hal sebagai berikut:
- 1) PMJ menyediakan 1 unit stasiun pengisian bahan bakar (SPBU) No. 34.3.203 di Jalan Kayu Putih Raya, Kayu Putih Raya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Kodya Jakarta Timur
 - 2) Kayu Putih Raya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Kodya Jakarta Timur
 - 3) Kopkarmas melaksanakan pengelolaan SPBU mencakup operasional pembelian dan penjualan BBM, serta membayar bagi hasil keuntungan pengelolaan kepada Perusahaan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

grace period of 2 years of construction, thus the which active period of operation starting on June 2007 which should stated in a minutes and will be ended on June 2037.

- q. PT Bumi Mandiri Wijaya (Note 17)
PMJ entered into a cooperation agreement with PT Bumi Mandiri Wijaya of Notarial Deed of Toety Juniarto, S.H. No. 10 dated July 7, 2004. The cooperation is intended to build and manage the International School of Pulo Mas. In this cooperation PMJ is the party that provide land in Tanah Mas Raya street, Kayu Putih Street, Pulo Gadung, East Jakarta, with an area of approximately 20,000m², while PT Mandiri Bumi Wijaya as the party that build and manage International Pulo Mas School. The period of international school management is 30 years starting from July 2006 until July 2036.
- r. Koperasi Karyawan Pulo Mas (hereinafter referred as "Kopkarmas")
PMJ entered into an agreement with Kopkarmas with the Management Cooperation Agreement No. 04 / PMJ / PERJ / XII / 2004 dated December 1, 2004 in the management of the Gas Station (SPBU) with the Management Cooperation Agreement No. 04 / PMJ / PERJ / XI / 11/2004 at Kayu Putih Raya Street, Kayu Putih No.13, Pulo Gadung, East Jakarta. The matter stipulated in the agreement are as follows:
- 1) PMJ provides 1 unit of refueling station (gas station) No. 34.3.203 on Kayu Putih Raya Street, Kayu Putih, Pulo Gadung, East Jakarta*
 - 2) Kayu Putih Raya Street, Kayu Putih, Pulo Gadung, East Jakarta*
 - 3) Kopkarmas carries out the management of gas stations including the operation of fuel purchase and sale, as well as to pay profit sharing to PMJ.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 4) Jangka waktu kerjasama untuk pengelolaan SPBU adalah satu tahun.
- 5) Biaya operasional yang timbul menjadi tanggung jawab pihak Kopkarmas.
- 6) Biaya perawatan bangunan dan perlengkapan SPBU di atas Rp5.000.000 menjadi tanggung jawab kedua belah pihak dengan komposisi Perusahaan: 50%, Kopkarmas: 50%.
- 7) Pembagian hasil kerja sama sebagai berikut:
 - a) PMJ : (hasil penjualan – hasil pembelian) x 50%
 - b) Kopkarmas: (hasil penjualan – hasil pembelian) x 50%

Perjanjian kerja sama operasi dengan Kopkarmas telah diperbaharui pada tahun 2013 dengan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan No.02/PMJ/PERJ/III/2013 tentang pengelolaan stasiun pengisian bahan bakar umum (SPBU) di Jalan Kayu Putih Raya Jakarta Timur milik PMJ yang berlaku sampai dengan 31 Maret 2015. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama No.04/PMJ/PERJ/VI/2017 Perusahaan memperpanjang kerjasama dengan Kopkarmas terkait pengelolaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) sejak 1 Juli 2018 sampai dengan 30 Juni 2019.

- s. PT Lamindo Inter Service (selanjutnya disebut "LIS")

PMJ mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah dengan LIS dengan Akta Notaris Toety Juniarto, S.H., No. 45 tanggal Desember 2007. Perjanjian ini ditujukan untuk dimanfaatkan sementara untuk didirikan sebuah bangunan hunian sewa menyewa dan fasilitas penunjang lainnya untuk kepentingan usaha yang nantinya akan disewakan oleh LIS kepada pihak lain, yang terletak di Jalan Pulo Mas Barat VI Kelurahan Kayu Putih, Jakarta Timur, seluas ±2.350m². Dalam perjanjian ini LIS sepakat untuk memanfaatkan, mengelola, mempergunakan, mengoperasikan secara komersial, menyewakan tanah dan bangunan baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain. LIS berkewajiban membayar sewa sesuai dengan Pasal 4 Akta Perjanjian, jangka waktu sewa tanah selama 20 tahun terhitung mulai 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2029.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 4) The term of cooperation for gas station management is one year.
- 5) Operational costs incurred are the responsibility of Kopkarmas.
- 6) The cost of building maintenance and gas station equipment above Rp5,000,000 are the responsibility of both parties with the composition of 50% each.
- 7) Distribution of the profit sharing are as follows:
 - a) PMJ : (Sales – Purchase) x 50%
 - b) Koparmas : (Sales – Purchase) x 50%

The Cooperation Agreement with Kopkarmas was renewed in 2013 with the Management Cooperation Agreement No. 02 / PMJ / PERJ / III / 2013 on the management of gas stations (SPBU) in Kayu Putih Raya street East Jakarta which is valid until March 31, 2015. Based on the Cooperation Agreement No.04 / PMJ / PERJ / VI / 2017, the Company extended the cooperation with Kopkarmas related to the management of Gas Station (SPBU) from July 1, 2018 until June 30, 2019.

- s. PT Lamindo Inter Service (hereinafter referred as "LIS")

PMJ entered into a land lease agreement with LIS with the Notarial Deed of Toety Juniarto, S.H., No. 45 dated December 2007. The agreement is intended to be temporarily utilized for the purpose of establishing a building for a lease and other supporting facilities for business interests which will be leased by LIS to another party, located at Pulo Mas Barat VI street Kayu Putih, East Jakarta, with an area of ± 2,350 sqm. Under this agreement LIS agrees to utilize, manage, use, operate commercially, lease land and buildings to others parties. LIS has obligation to pay the lease fee in accordance with Article 4 of the Deed of Agreement, the lease term of the land is 20 years starting from January 1, 2010 to December 31, 2029.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- t. PT Duta Tama Manunggal (selanjutnya disebut "DTM") Mega Mal Pluit Tahap II Pada tanggal 30 Januari 2009, Perusahaan menandatangani Akta Notaris Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 48 tanggal 30 Januari 2009 tentang Kerjasama *Built Operate Transfer (BOT)* dengan DTM mengenai pembangunan dan pengelolaan pusat perkantoran, restoran dan retail area di atas tanah seluas 58.044 m² yang terletak di areal Taman Tirta Loka Pluit, Jalan Pluit Indah Raya, Kelurahan Pluit, yang merupakan bagian dari Bidang Tanah Hak Pengelolaan No. 1/Pluit atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang seluruhnya 208.665 m². Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) DTM berkewajiban melaksanakan dan membiayai pembangunan pusat perkantoran, restoran, retail area fasilitas kesehatan (rumah sakit) dan fasilitas Pendidikan (sekolah), dan fasilitas penunjang lainnya antara lain gedung parkir
- 2) DTM memperoleh hak pengelolaan selama 30 tahun terhitung sejak selesainya masa pembangunan (yang mana masa pembangunan akan dituangkan dalam suatu Berita Acara yang akan ditandatangani oleh Para Pihak).
- 3) Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, DTM berkewajiban menyerahkan pusat perkantoran, restoran dan retail area untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan.
- 4) DTM memiliki hak opsi untuk menyewa obyek perjanjian dan bangunan selama 20 (dua puluh) tahun pertama dan 20 (dua puluh) tahun kedua dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan secara tertulis kepada Perusahaan selambat-lambatnya 1 Tahun sebelum jangka waktu pengelolaan tersebut berakhir.
- 5) Perusahaan menerima Uang Pemasukan Pemanfaatan Lahan secara Lumpsum untuk Jangka waktu Pengelolaan sebesar Rp45.059.000.000 (sudah termasuk PPN 10%). atau seluruhnya sebesar Rp49.564.900.000, yang dibayarkan dengan cara di transfer ke rekening Perusahaan selambat-lambatnya 30 hari kalender sejak ditandatangani nya perjanjian BOT ini.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- t. *PT Duta Tama Manunggal (hereinafter referred as "DTM") Mega Mal Pluit Phase II On January 30, 2009, based on Notarial Deed No. 48 dated January 30, 2009 of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., that the Company entered into a Built Operate Transfer (BOT) Agreement with DTM on the construction and management of a 58,044 sqm office, restaurant and retail area located at Tirta Loka Pluit Park area, Pluit Indah Raya street, Pluit, which is part of the Land Rights Management No. 1 / Pluit on behalf of Provincial Government of DKI Jakarta totaling 208,665 sqm. The matters Stipulated in the agreement are as follows:*

- 1) DTM is obliged to implement and finance the construction of office centers, restaurants, retail areas of health facilities (hospitals) and Education facilities (schools), and other supporting facilities including parking buildings:*
- 2) DTM obtains management rights for 30 years starting from the completion of the construction period (in which the construction period will be set forth in a Minutes to be signed by both Parties).*
- 3) After the management period ends, DTM has obligation to hand over office, restaurant and retail area to be owned and managed by the Company.*
- 4) DTM has option rights to lease agreement objects and buildings for the first 20 (twenty) years and The second 20 (twenty) years by first submitting an application in writing to the Company no later than 1 year before the management period ends.*
- 5) The Company received money from the Land Use in a Lumpsum for the Management Period of Rp45,059,000,000, - (including 10% VAT). or a total of Rp49,564,900,000, which is paid by transferring to the Company's account no later than 30 calendar days from the signing of this BOT agreement.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Perusahaan bersama DTM telah menandatangani Akta No. 17 Tanggal 15 Oktober 2009 tentang Perjanjian Tambahan (Addendum) I atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian, dan Penyerahan (Perjanjian Kerjasama *Build, Operate and Transfer* sebagaimana dimuat dalam Akta No. 48 Tanggal 30 Januari 2009. Adapun Perjanjian Tambahan (Addendum) I ini dibuat karena pada tanggal 30 Januari 2009, DTM baru melakukan pembayaran sebagian uang pemasukan sebesar Rp14.869.470.000 sehingga sisa yang belum dibayarkan adalah sebesar Rp34.695.430.000 beserta denda keterlambatan sebesar Rp4.956.490.000. Para Pihak sepakat hanya untuk keterlambatan pembayaran sisa pokok dan sisa PPN yang belum terbayar dikenakan bunga keterlambatan sebesar 12 % pertahun terhitung sejak tanggal 8 Juni 2009.

u. PT Tribahagia Cipta Mandiri (selanjutnya disebut "TCM")

Pada tahun 2009 berdasarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 003/UT2000/116/VI/2009 tanggal 30 Juni 2009 yang telah ditindaklanjuti dengan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/UT2000/117/VI/2009 tanggal 26 Juni 2009 maka PT TCM berkewajiban untuk melakukan pembangunan unit rumah Matoa Residence dengan rincian 2 unit Rumah Type D, 1 unit rumah Type A, 1 unit rumah Type C, Club House, Gerbang serta Pagar Proyek Matoa Residence Jalan Timbul Raya, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan. Nilai pelaksanaan pekerjaan adalah sebesar Rp2.034.450.000 termasuk PPN 10% yang terdiri dari:

- a. Nilai kontrak 2 unit rumah contoh sebesar Rp561.902.000;
- b. Nilai kontrak 2 Unit Rumah Pesanan, Club House, Gerbang dan Pagar adalah sebesar Rp1.472.548.000.

Nilai tersebut termasuk *overhead*, keuntungan, pajak penghasilan (PPh) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), sesuai dengan yang tercantum dalam rincian kontrak (*Bill of Quantity*).

- 1) Untuk 2 (dua) unit contoh (1 unit tipe C dan 1 unit tipe D) nilai pekerjaan sebesar Rp561.902.000 dengan sistem pembiayaan konstruksi dibiayai terlebih dahulu oleh PT TCM,

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

The Company, together with DTM, has signed the Deed No. 17 dated October 15, 2009 concerning Additional Agreement (Addendum) I to the BOT agreement (Build, Operate and Transfer Agreement as set out in Notarial Deed No. 48 dated January 30, 2009. The Additional Agreement (Addendum) I made due to on January 30, 2009, the DTM made a partial payment amounted to Rp14,869,470,000 hence remaining unpaid is amounted to Rp34,695,430,000 including a late penalty of Rp4,956,490,000. Both Parties agree only for the delay of the outstanding principal and unpaid VAT payments are subject to a 12% annual interest rate starting from June 8, 2009.

u. PT Tribahagia Cipta Mandiri (hereinafter referred as "TCM")

In 2009 based on the Work Order (SPMK) Number 003 / UT2000 / 116 / VI / 2009 dated 30 June 2009 which has been followed up with the Work Agreement Letter Number 001 / UT2000 / 117 / VI / 2009 dated 26 June 2009, PT TCM is obliged to construct Matoa Residence housing units with details of 2 Type D houses, 1 Type A house, 1 Type C house, Club House, Gate and Matoa Residence Fence Project at Jalan Timbul Raya, Cipedak Village, Jagakarsa District, South Jakarta. The implementation value of the work is IDR 2,034,450,000 including VAT 10% which consists of:

- a. The contract value of 2 sample units of houses amounted to Rp561,902,000;
- b. The contract value of 2 Units of House Order, Club House, Gate and Fence amounted to Rp1,472,548,000.

These amounts include overhead, profits, income tax (PPh) and Value Added Tax (VAT), as stated in the contract details (Bill of Quantity).

- 1) For 2 (two) sample unit (1 unit of type C and 1 unit type D) have value of work amounted to Rp561,902,000 with a system of construction

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

maka TCM berhak atas pembangunan 10 Unit Rumah Pesanan yang akan disepakati dan dituangkan dalam Addendum Kontrak, pembayaran unit tersebut akan dilakukan setelah unit terjual. Para Pihak sepakat apabila sampai dengan jangka waktu 6 Bulan setelah serah terima unit contoh tersebut belum terjual, maka TCM berhak atas pembangunan 5 Unit Pesanan untuk setiap 1 unit contoh yang akan disepakati dan dituangkan dalam Addendum Kontrak.

- 2) Untuk pekerjaan 1 unit tipe D, 1 unit tipe A, Club House, Gerbang dan Pagar senilai Rp1.472.548.000 dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran uang muka sejumlah 10% atau sebesar Rp147.254.800 dilakukan setelah ditandatanganinya SPMK dan TCM menyerahkan jaminan bank garansi senilai uang muka;
- Pembayaran selanjutnya termin per bulan berdasarkan progres per bulan minimal 5% dikurangi retensi 5% dari Prestasi bulanan;
- Pembayaran retensi 5% atau sebesar Rp73.627.400 dilakukan setelah masa pemeliharaan berakhir atau TCM menyerahkan kepada Perusahaan Counter Bank Garansi yang setara.

- v. PT Prasto Propertindo (selanjutnya disebut "PRASTO")

Pada tanggal 24 Desember 2010 Perusahaan menandatangani Akta Nomor 30 tanggal 24 Desember 2010 tentang Perjanjian Pengembangan Blok MN di lahan milik Perusahaan yang terletak di Jalan Pluit Selatan Raya, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara seluas kurang lebih 31.340m² dengan PRASTO, yang mana telah diubah dengan Akta No. 18 tanggal 6 Februari 2012 tentang Addendum Perjanjian, dengan pokok kerjasama adalah sebagai berikut:

- 1) Perusahaan akan mengalihkan dan melepaskan hak kepemilikan serta penguasaan bidang tanah seluas $\pm$ 31.340 m² yang terdiri dari bidang tanah I seluas $\pm$ 21.333 m² dan bidang tanah II seluas $\pm$ 10.007 m² kepada PRASTO.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

financing provided by PT TCM, then TCM is entitled on the construction of 10 Units of House Order to be agreed and Set out in the Contract Addendum, the unit payment will be made after the unit is sold. The Parties agree when up to a period of 6 months after the handover sample unit is not sold, then the TCM entitled to the construction of 5 units for every 1 unit Order example will be agreed upon and set forth in the Contract Addendum.

- 2) For the work of 1 unit type D, 1 unit type A, Club House, Gate and Fence valued at Rp1.472.548.000 with term of payment are as follows:

- Payment of 10% advance or Rp147,254,800 done after the signing of the SPMK and TCM submits a bank guarantee guarantee worth the down payment;
- Next payment terms per month based on monthly progress of at least 5% minus 5% retention of monthly Performance;
- Retention payment 5% or amounting to Rp73,627,400 after maintenance period or TCM submits to the Company the same Counter Bank Guarantee.

- v. PT Prasto Propertindo (hereinafter referred as "PRASTO")

On December 24, 2010 the Company signed Deed Number 30 dated December 24, 2010 concerning the MN Block Development Agreement on the Company's land located on Jalan Pluit Selatan Raya, Pluit district, Penjaringan Subdistrict, North Jakarta area of approximately 31,340 sqm with PRASTO, which was amended by Deed No. 18 dated February 6, 2012 concerning the Addendum of the Agreement, with the principal of cooperation as follows:

- 1) The Company will transfer and dispose land ownership with an area of $\pm$ 31,340 sqm comprising a plot I of land with an area of $\pm$ 21,333 sqm and a plot II land with an area of $\pm$ 10,007 sqm to PRASTO.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 2) Kompensasi atas pengalihan hak kepemilikan dan penguasaan bidang tanah yang akan diterima Perusahaan senilai Rp176.287.500.000, dengan rincian:
 - Harga pengoperan hak atas bidang tanah I sebesar Rp120.000.000.000. (Tanah I)
 - Harga pengoperan hak atas bidang tanah II sebesar Rp56.287.500.000. (Tanah II)
- 3) Untuk bidang tanah tahap I PRASTO harus membayar Rp30.000.000.000 paling lambat pada tanggal 27 Desember 2010 dan menyediakan Surat Sanggup Berjaminan (*Secured Promissory Notes*) dengan total nilai Rp6.000.000.000 yang terdiri dari 12 buah, ditambah dengan akta pengakuan hutang dengan Surat Sanggup Berjaminan senilai Rp84.000.000.000 yang jatuh tempo pada 30 Juni 2012.
- 4) Untuk bidang tanah tahap II dibayarkan uang muka Rp5.257.500.000 yang paling lambat dibayarkan pada tanggal 27 Desember 2010 dan pembayaran kedua sebagai pelunasan sebesar Rp51.030.000.000 harus sudah dibayar paling lambat pada 30 Juni 2012.

Pada tanggal 6 Februari 2012 telah ditandatangani Addendum Perjanjian Pokok Kerja Sama melalui Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H., No. 18 dengan pokok-pokok secara garis besar adalah:

- 1) PRASTO telah melakukan percepatan pelunasan pembayaran atas bidang tanah I dan II sebelum bulan Juni 2012 senilai Rp176.287.500.000.
- 2) Keputusan Perusahaan untuk memilih opsi menerima Bangunan seluas ± 10.000 m² Gross Floor Area (GFA).
- 3) Atas dasar keputusan tersebut diterbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Bangunan Nomor 30 tanggal 16 Februari 2012 karena Perusahaan melepaskan opsi untuk menerima pembayaran tunai sebagaimana diatur dalam pasal 7 Perjanjian Kerja Sama.
- 4) Bersama dengan Akta PPJB tersebut, PRASTO menyatakan hutang kepada Perusahaan berupa bangunan yang

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 2) Compensation for the transfer of ownership rights and land ownership of the Company to be received by the Company amounted to Rp176,287,500,000, with details:
 - The price of the rights of plot I land amounted to Rp120,000,000,000. (Land I)
 - The price of the rights of plot II amounted to Rp56,287,500,000 (Land II)
- 3) For the plot phase I PRASTO shall pay Rp30,000,000,000 no later than December 27, 2010 and provide (*Secured Promissory Notes*) with a total value of Rp6,000,000,000 consisting of 12 units, plus the deed of debt acknowledgment with a *Guaranteed Notes* amounted to Rp84,000,000,000 due on June 30, 2012.
- 4) For plot phase II are paid in advances amounted to Rp5,257,500,000 which are payable on December 27, 2010 and the second payment as settlement amounted to Rp51,030,000,000 shall be paid by June 30, 2012.

On February 6, 2012 the Addendum of Agreement has been signed by Notarial Deed No. 18 of Saniwati Suganda, S.H. with the main outlines are as follows:

- 1) PRASTO has accelerated the settlement of the payment of land plot I and II prior to June 2012 amounted to Rp176,287,500,000.
- 2) The decision of the Company to select the option of receiving the Building with an area of $\pm 10,000$ sqm Gross Floor Area (GFA).
- 3) Based on the aforementioned decision, the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) Building Number 30 dated February 16, 2012 is due to the Company to release the option to receive cash payment as regulated in Article 7 of the Cooperation Agreement.
- 4) In conjunction with the Deed of PPJB, PRASTO declares the payable to the Company in the form of a building

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

setara dengan nilai
Rp100.000.000.000 di dalam Akta
Pengakuan Hutang Nomor 32 tanggal
16 Februari 2012.

- 5) Perusahaan dan PRASTO menandatangani Akta pengoperan hak atas bidang tanah yaitu Akta Nomor 32 tanggal 24 Desember 2010 tentang Pengoperan Hak atas bidang tanah I dan Akta Nomor 33 tanggal 16 Februari 2012 tentang Pengoperan Hak atas bidang tanah II.

Pada tanggal 13 Oktober 2017 telah dilaksanakan serah terima bangunan dari PRASTO berdasarkan Berita Acara Serah Terima 2 atas Tanah dan Bangunan Blok E Nomor 7 Landmark Pluit yang terletak di Jalan Pluit Selatan Raya, Penjaringan, Jakarta Utara beserta Addendum II atas Akta No.30 tanggal 24 Desember 2010 tentang Perjanjian Pokok Kerjasama, Addendum II atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Jual Beli No.325/2017.

- w. Perjanjian Fave Hotel Pluit Junction – Jakarta

Pada tanggal 28 November 2011, Perusahaan telah melakukan perjanjian pengelolaan properti dengan PT Archipelago International Indonesia, operator Hotel Aston Internasional mengenai pengoperasian Fave Hotel Pluit Junction – Jakarta, yang mencakup sekitar 74 kamar, *coffee shop* kecil yang menyambung ke area lobby, area parkir dan berbagai fasilitas lain, area komersial untuk penjualan barang dan jasa, elevator, kantor administrasi dan tempat parkir, lansekap yang sesuai, dan fasilitas terkait lainnya berikut semua instalasi, perlengkapan dan kendaraan yang perlu atau sesuai untuk pengoperasiannya sebagai suatu hotel yang memenuhi standar-standar, termasuk tanpa batas, persyaratan keselamatan dan pemadam kebakaran, higiena dan keamanan yang ditetapkan di dalam standar-standar milik Perusahaan. Klausula penting dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Perusahaan mempunyai hak atas pemakaian dan penempatan eksklusif atas lahan dan sedang membangun, menyempurnakan dan melengkapi di atas lokasi lahan, suatu hotel dan fasilitas terkait yang akan dioperasikan dengan nama "Fave

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

equivalent to Rp100,000,000,000 in the Deed of Recognition of Debts No. 32 dated February 16, 2012.

- 5) The Company and PRASTO signed the deed of land right overloading, namely Deed No. 32 dated December 24, 2010 concerning the Right of Land Right and Deed No. 33 dated February 16, 2012 on Land Rights Operation II.

On October 13, 2017, the handover of the building from PRASTO had been executed based on the Official Report on the Receipt of Land and Building Block E No. 7 Landmark Pluit located at Pluit Selatan Raya street, Penjaringan, North Jakarta and Addendum II on Deed No.30 dated December 24, 2010 on Cooperation Agreement, Addendum II on the Sale and Purchase Agreement and the Deed of Sale and Purchase No.325 / 2017.

- w. Fave Hotel Pluit Junction Agreement - Jakarta

On November 28, 2011, the Company entered into a property management agreement with PT Archipelago International Indonesia, the operator of Aston International Hotel on the operation of Fave Hotel Pluit Junction - Jakarta, which covers approximately 74 rooms, *coffee shop* a small connecting to the lobby area, parking area and various other facilities, commercial areas for the sale of goods and services, elevators, administrative offices and parking lots, suitable landscaping, and other related facilities along with all installations, equipment and vehicles that are necessary or appropriate for its operation as a hotel that meets the standards, including without limitation, the safety and fire-fighting, hygiene and safety requirements set out in the standards owned by Company. The key clauses in this agreement are as follows:

- 1) The Company has the rights to the use and exclusive placement on the land and build, refining and completing on the above land, a hotel and related facilities which will be operated under the name "Fave Hotel Pluit Junction - Jakarta" by following

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Hotel Pluit Junction – Jakarta" dengan mengikuti standar-standar hotel bermerek "Fave".
- 2) Perusahaan telah meminta PT Archipelago International Indonesia sebagai operator untuk menjalankan manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, rekrutmen dan pelatihan, perawatan dan pengawasan properti.
 - 3) Jangka waktu perjanjian adalah 10 tahun, berakhir sampai dengan tahun 2022 selain itu Operator akan diberikan jangka waktu 5 Tahun berikutnya yang berlaku secara serta merta, jika operator mencapai 80% dari *Gross Operating Profit* yang dianggarkan tahunan di tahun kedua terakhir di masa berlaku masing-masing. Serta Pemilik memiliki hak untuk membatalkan Perjanjian setelah Tahun ketiga, jika Properti terus menerus membuat *Gross Operating Loss*.
 - 4) Operator selama masa berlaku operasional akan membayar kepada Pemilik di kantor pusatnya atau tempat lain yang dari waktu ke waktu ditunjuk oleh pemilik "Pembagian Laba Pemilik", dalam waktu 30 Hari sesudah akhir setiap bulan untuk laba Operasional Bruto bulan sebelumnya dikurangi biaya-biaya Manajemen Operator.
 - 5) Kesepakatan bagi hasil atau fee operator adalah sebagai berikut:
 - a. Biaya manajemen insentif dikalkulasi atas dasar Laba Operasional Bruto (*Gross Operating Profits/GOP*) yang dikerahkan setiap bulan dari pengoperasian Properti.
 - b. Operator menerima biaya pokok bulanan sebesar sebesar 5% (lima persen) dari *Gross Operating Profit* (GOP)
 - c. Merk royalti dan biaya pemasaran sebesar 1% dari pendapatan bruto bulanan
 - x. Perjanjian Aston Hotel Paradiso – Jakarta Pada tanggal 10 Juni 2011, Perusahaan telah melakukan perjanjian pengelolaan properti dengan PT Archipelago International Indonesia, operator Hotel Aston Internasional mengenai pengoperasionalan Aston Paradiso Pluit, yang mencakup sekitar 300 kamar,

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

the standards of " Fave ".

- 2) The Company has requested to PT Archipelago International Indonesia as operator to operate the management, sales and marketing, financial accounting, recruitment and training, maintenance and supervision of property.
- 3) The term of the agreement is 10 years, expiring until 2022 other than that the Operator will be given the next 5 years period which applies automatically, if the operator reaches 80% of the *Gross Operating Profit* which is budgeted annually in the last second year of each validity period. The owner has the right to cancel the agreement after the third year, if the property continues to make *Gross Operating Loss*.
- 4) The operator during the operational validity period will pay the Owner at its head office or other place from time to time appointed by the owner of "Profit Sharing Owner", within 30 days after the end of each month for the previous month's *Gross Operating profit* minus Management costs Operator.
- 5) The revenue sharing agreement or operator fee is as follows:
 - a. The incentive management fee is calculated on the basis of *Gross Operating Profit* (GOP) which is deployed every month from the operation of the Property.
 - b. The operator receives a monthly total cost amounted 5% (five percent) from *Gross Operating Profit* (GOP)
 - c. Brand royalties and marketing costs amounted 1% from gross income.
- x. Aston Hotel Paradiso Agreement – Jakarta On June 10, 2011, the Company entered into a property management agreement with PT Archipelago International Indonesia, operator of the Aston International Hotel regarding the operation of Aston Paradiso Pluit, which covers around 300 rooms, measuring 28sqm-

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dengan ukuran 28m2-32m2, balai pertemuan, dan 14 ruang pertemuan tanpa sekat dengan beberapa ukuran, 14 ruang pertemuan, pusat bisnis, 1 kedai kopi kapasitas 250 orang, dua restoran yang khusus menyajikan masakan cina maupun jepang yang dikelola oleh pihak lain, kolam renang, spa, gym sport bar, fasilitas karaoke, laundry dengan ukuran 150m2 dan berbagai fasilitas lain, area komersial untuk penjualan barang dan jasa, elevator, ruang kantor dengan ukuran sekitar 1.200 m² dan tempat parkir, fasilitas rekreasi lansekap yang sesuai, dan fasilitas terkait lainnya berikut semua instalasi, perlengkapan dan kendaraan yang perlu atau sesuai untuk pengoperasiannya sebagai suatu hotel yang memenuhi standar yang berlaku, termasuk tanpa terbatas persyaratan keselamatana dan pemadam kebakaran, higiena dan keamanan yang ditetapkan di dalam standar yang berlaku di lokasi Apartemen De Paradiso, Jalan Pluit Selatan Blok S, Jakarta Utara, milik Perusahaan. Klausula penting dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Perusahaan mempunyai hak atas pemakaian dan penempatan eksklusif atas lahan dan sedang membangun, menyempurnakan dan melengkapi di atas lokasi lahan, suatu hotel dan fasilitas terkait yang akan dioperasikan dengan nama "Aston Paradiso Pluit" dengan mengikuti standar-standar hotel bermerek "Aston".
- 2) Perusahaan telah meminta PT Archipelago International Indonesia sebagai operator untuk menjalankan manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, rekrutmen dan pelatihan, perawatan dan pengawasan proyek ini.
- 3) Jangka waktu perjanjian adalah 10 tahun, berakhir sampai dengan tahun 2022, sebagai tambahan, Operator akan diberikan jangka waktu 5 Tahun secara otomatis, jika operator mencapai 80% dari GOP budget Tahunan pada akhir tahun kesembilan.
- 4) Operator selama masa berlaku Operator Pembagian Laba Pemilik dalam waktu 30 Hari sesudah akhir setiap bulan untuk Laba Operasional Bruto bulan sebelumnya, dikurangi biaya-biaya manajemen operator.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

32sqm, meeting halls, and 14 meeting rooms without a partition with several sizes, 14 meeting rooms, business center, 1 coffee shop with a capacity of 250 people, two restaurants specializing in Chinese and Japanese cuisine managed by other parties, swimming pool, spa, gym sports bar, karaoke facilities, laundry with 150sqm size and various other facilities, commercial areas for the sale of goods and services, elevators, office space with a size of about 1,200sqm and parking lots, suitable landscape recreation facilities, and other related facilities as well as all installations, equipment and vehicles that are necessary or appropriate for operation as a hotel that meets applicable standards, including unlimited press The safety and fire extinguishing, hygiene and safety requirements set out in the applicable standards at the location of De Paradiso Apartment, Jalan Pluit Selatan Blok S, North Jakarta, are owned by the Company. Important clauses in this agreement are as follows:

- 1) The Company has the right to use and has the exclusive placement on the land and is constructing, refining and completing on the site of the land, a hotel and related facilities which will be operated under the name "Aston Paradiso Pluit" by following "Aston" brand hotel standards.
- 2) The Company has requested to PT Archipelago International Indonesia act as operator to operate the management, sales and marketing, financial accounting, recruitment and training, maintenance and supervision of this project.
- 3) The term of the agreement is 10 years, until the year 2022, in addition, the Operator will be given a period of 5 years automatically, if the operator reaches 80% of the Annual GOP budget at the end of the ninth year.
- 4) Operators during the validity period Operator Distribution of Owner Profit within 30 days after the end of each month for the previous month's Gross Operating Income, minus operator management costs.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Kesepakatan bagi hasil atau *fee operator* adalah sebagai berikut:

1. Biaya manajemen insentif dikalkulasi atas dasar Laba Operasional Bruto (Gross Operating Profits/GOP) yang dihasilkan setiap bulan dari pengoperasian Properti
2. Operator akan menerima biaya manajemen bulanan insentif sebesar 4% (empat persen) dari Gross Operating Profit (GOP).
3. Merk royalti dan biaya pemasaran sebesar 1% (satu persen) dari pendapatan bruto bulanan.

y. PT Taman Harapan Indah (selanjutnya disebut "THI")

1) Pada tanggal 23 Oktober 2012, THI menandatangani Akta perjanjian tambahan (Addendum) IV dalam rangka Penambahan Luas Area Kerjasama, Perpanjangan Jangka Waktu Kerjasama, dan Pembagian Keuntungan sehubungan Penambahan Luas Areal Kerjasama atas Perjanjian No. 05/SPK/1986 tentang Kerjasama dalam Pembangunan Reklamasi Pantai Mutiara Pluit (dahulu Pantai "Tirta Setra" Pluit) tahap kedua, di atas areal perairan pantai seluas ± 759.200 m² yang terletak di sebelah utara Pantai Mutiara Pluit tahap I, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, termasuk dalam daerah kerja proyek pengembangan Lingkungan Pluit DKI Jakarta, No. 102 yang dibuat dengan Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Para pihak setuju melakukan penataan garis pantai di kawasan Pantai Mutiara, serta menambah areal kerjasama yang semula seluas 752.000 m² menjadi seluas 831.100 m².
- b) Jangka waktu kerjasama mengenai penyerahan fisik atas trase jalan, saluran air, dan jalur hijau diperpanjang dari tanggal 24 Maret 2005 sampai dengan selambat-lambatnya 3 bulan setelah ditandatangani Addendum IV atau tanggal lain yang ditetapkan bersama. Sedangkan jangka waktu kerjasama penataan garis pantai

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

The revenue sharing agreement or operator fee is as follows:

1. The incentive management fee is calculated on the basis of Gross Operating Profit (GOP) generated monthly from the operation of the Property
2. Operators will receive an incentive monthly management fee of 4% (four percent) from Gross Operating Profit (GOP)
3. Brand royalties and marketing costs of 1% (one percent) of monthly gross income.

y. PT Taman Harapan Indah (hereinafter referred as "THI")

1) On October 23, 2012, THI has signed the Deed of Addendum IV for the Extension of Cooperation Area, Extension of Cooperation Period, and Profit Sharing in relation to the addition of Cooperation Areas Area to the Agreement. 05 / SPK / 1986 concerning Cooperation in second phase Development of Reclamation of Mutiara Pluit Beach (formerly "Tirta Setra" Pluit), above the coastal area of $\pm 759,200$ sqm located on the north of Mutiara Pluit Beach stage I, Pluit, Penjaringan, North Jakarta Area, included in the work area of DKI Jakarta Pluit Environmental Development Project, No. 102 of Saniwati Suganda, S.H. The matters stipulated in the agreement are as follows:

- a) Both parties agreed to arrange the shoreline in the Pearl Beach area, and increase the cooperation area from 752,000 sqm to an area of 831,100 sqm
- b) The term of cooperation concerning the physical form of road, drainary and green line trails is extended from 24 March 2005 to not later than 3 months after the signing of Addendum IV or other specified date. While the term of cooperation of coastline structuring took place within 5 years after Addendum IV was signed.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

dilangsungkan dalam jangka waktu 5 tahun setelah Addendum IV ini ditandatangani.

- c) Bahwa atas penambahan luas lahan hasil penataan garis pantai seluas 79.100 m² dengan perhitungan: 25% dari nilai NJOP tahun 2012 (Rp3.100.000) x 79.100 m², atau seluruhnya Rp61.302.500.000 (belum termasuk PPN 10%) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap dengan cara dan jadwal sebagai berikut :
- Sebesar 10 % atau Rp 6.130.250.000 dibayar lunas 5 hari lkerja sejak tanggal ditandatanganinya Addendum IV ini.
 - Pembayaran sisa nya dilakukan dengan cara angsuran sebanyak 5 kali, yakni 4 kali pembayaran sebesar Rp11.034.450.000 (belum termasuk PPN) yang dibayarkan setiap bulannya selambat-lambatnya pada tanggal 23 setelah izin-izin yang berkaitan dengan pelaksanaan penataan garis pantai diterbitkan oleh Pejabat/Instansi yang berwenang dan terakhir sebesar Rp11.034.450.000 (belum termasuk PPN 10%) selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2014.
- 2) Pada tanggal 23 Oktober 2012, Perusahaan dengan THI telah menandatangani Perjanjian tentang Kerjasama Perencanaan, Pembangunan, Pemasaran, dan Pengelolaan Produk Properti di atas tanah seluas ±39.123 m² berlokasi di Pantai Mutiara No. 103 dengan Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H., dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
- a) Bahwa obyek kerjasama adalah Bidang Tanah A (±10.603 m²) Bidang Tanah B (±16.520 m²) (untuk selanjutnya disebut "Bidang Tanah") dan Perairan yang akan dilakukan pengurugan dan normalisasi garis pantai sehingga membentuk lahan siap bangun, lahan C (±14.000 m²) sehingga total keseluruhan tanah yang dikerjakamkan adalah seluas 41.123 m²

- c) Addition of land area of 79,100 sqm resulting from coastline area is calculated by: 25% of NJOP value in 2012 (Rp3,100,000) x 79,100 sqm, or Rp61,302,500,000 (excluding VAT 10%), which payment was done gradually with the schedule as follows:

- Amounted 10% or Rp6,130,250,000, full paid 5 days from the date of signing of Addendum IV.
 - The remaining payment is made in installments 5 times, ie 4 times the payment of Rp. 11,034,450,000 (excluding VAT), which is paid every month no later than the 23rd day after the licenses relating to the implementation of the coastline arrangement are issued by the authorized official / agency and finally Rp11,034,450,000 (not including 10% VAT) no later than April 30, 2014.
- 2) On October 23, 2012, the Company with THI has signed Agreement on Planning, Development, Marketing and Property Product Management on a land with an area of ±39,123 sqm located at Pantai Mutiara No. 103 which is set out in the Notarial Deed of Saniwati Suganda, S.H., with the following terms and conditions:
- a) That the object of cooperation is Land A (±10,603 sqm), Land B (±16,520 sqm) (hereinafter referred as "Land") and Waters area that was hilled and normalization of coastline thus forming land ready to build, and land C (±14,000 sqm,) as a result the total area of the cooperated land is 41,123 sqm.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- b) Bahwa THI sepakat untuk menyerahkan bagian keuntungan kepada Perusahaan sebesar 10 % (belum termasuk PPN) dari total keuntungan pengembangan bidang tanah dan Lahan C, seluas ± 2.529 m² x Rp17.000.000, atau setara dengan Rp43.000.000.000, dan akan menyerahkan unit properti terbangun yang akan dituangkan dalam suatu addendum yang tidak terpisahkan dengan perjanjian setelah IMB atas proyek diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
 - c) THI akan menyerahkan unit properti terbangun kepada Perusahaan, yang wajib diselesaikan oleh THI dan diserahkan kepada Perusahaan paling lambat pada tanggal yang disepakati dalam Addendum Perjanjian ini dengan disertai BAST unit properti terbangun.
- 3) Pada tanggal 23 Oktober 2012, Perusahaan dan THI juga menandatangani Perjanjian tentang Pengikatan Pengoperan Hak Atas Tanah seluas ± 10.603 m² terletak di areal Club House Komplek Pantai Mutiara, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H., No. 104 dengan syarat dan ketentuan:
- a) Harga Jual Beli atas Bidang Tanah A (± 10.603 m²) dengan harga Rp72.153.415.000 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap, dan untuk menjamin pelunasan tersebut, THI menyerahkan 4 lembar bilyet giro.
 - b) Adapun pengalihan hak/jual beli tersebut dilakukan dengan kondisi tanah telah bersertipikat, yang mana pengurusannya dilakukan oleh THI dengan dasar Surat Kuasa Khusus dari Perusahaan kepada THI untuk melakukan pengurusan di instansi yang berwenang.
 - c) Bahwa Para Pihak sepakat untuk menandatangani AJB maksimal 14 hari kalender sejak pelunasan dilakukan oleh THI.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- b) *THI has agreed to give a 10% share of profit to the Company (excluding VAT) from the total profit of land and land development C, with an area of $\pm 2,529$ sqm x Rp17,000,000, or equivalent to Rp43,000,000,000, and hand over the built-in property unit that will be set out in a Addendum which is in an integral part to the agreement after the IMB on the project is issued by the authorized agency.*
 - c) *THI will hand over the property unit to the Company, which shall be completed by THI and submitted to the Company no later than on the date agreed in the Addendum to this Agreement, accompanied BAST property units built.*
- 3) *On October 23, 2012, the Company and THI also signed an Agreement on the transfer of Land Rights with an area of $\pm 10,603$ sqm located in the Club House area of Mutiara Beach Complex, Pluit Village, Penjaringan, North Jakarta. 104 which set out in the Notarial Deed No. 104 of Saniwati Suganda, S.H., with the terms and conditions:*
- a) *The Sale and Purchase Price of the Land A ($\pm 10,603$ sqm) amounted to Rp72,153,415,000 which is paid in installment, and to secure the payment, THI hands over 4 bilyet giro.*
 - b) *The transfer of rights / sale is conducted with the condition of land had been certified, which the process is carry out by THI on the basis of Power of Attorney from the Company to THI to authorized institution.*
 - c) *The Parties has agreed to sign AJB maximum 14 calendar days since the repayment has been made by THI.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 11 Desember 2014 Perusahaan telah menandatangani addendum Akta Notaris Saniwati Suganda S.H., No.104 tanggal 23 Oktober 2012 yang mana disepakati untuk mengubah harga pengalihan/pelepasan hak atas Tanah yang semula dari harga Rp72.153.415.000 belum termasuk PPN menjadi harga sebesar Rp163.402.833.000 sudah termasuk PPN, sesuai dengan hasil penilaian dari KJPP Toto Suharto. Sedangkan pengalihan/pelepasan hak atas bangunan senilai Rp4.950.000.000 sudah termasuk PPN atau total keseluruhan harga pengalihan/pelepasan Hak atas Tanah & Bangunan adalah sebesar Rp168.352.833.000 dan kemudian telah ditindaklanjuti dengan penandatanganan Perjanjian Pengoperan Hak atas Tanah sesuai Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H., No. 52 Tanggal 19 Desember 2014.

- z. PT Bumicitra Sentosajaya (selanjutnya disebut "BCSJ")

Pada tanggal 20 September 1995 telah ditandatangani Perjanjian Kerjasama pembangunan/pengembangan dan pengelolaan pusat perbelanjaan beserta fasilitas penunjangnya di atas bidang tanah seluas ± 5.120 m² yang terletak di Muara Karang Blok Z7, Pluit-Penjarangan, Jakarta Utara antara BCSJ dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimana Gubernur Provinsi DKI Jakarta menguasakan kepada BPL Pluit untuk melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian. Adapun pokok-pokok sesuai perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) BCSJ berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan Pasar Muara Karang dan dapat melakukan pengelolaan selama 20 tahun sejak April 1997 sampai dengan April 2017.
- 2) BPL Pluit menerima dari BCSJ biaya pembongkaran bangunan dan fasilitas lama sebesar Rp18.000.000.
- 3) BPL Pluit menerima dari BCSJ berupa setoran tahunan pengelolaan bangunan sebesar Rp6.107.802.000 belum termasuk PPN 10%.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

On December 11, 2014, The Company had signed the Deed of Addendum Agreement No.104 dated October 23, 2012 of Saniwati Suganda SH, which was agreed to change the transfer price / disposal of Landrights which originally amounted to Rp72,153,415,000 excluding VAT to Rp163,402,833,000 including VAT, in accordance with the assessment results from KJPP Toto Suharto. Meanwhile, the transfer / disposal of building rights amounted to Rp4,950,000,000 including VAT or the total total price of transfer / disposal of Land & Building Rights amounted to Rp168,352,833,000 and subsequently has been followed up with the signing of Land Rights Transfer Agreement pursuant to Notarial Deed No. 52 Dated December 19, 2014 of Saniwati Suganda, S.H.

- z. PT Bumicitra Sentosajaya (hereinafter referred as "BCSJ")

On September 20, 1995, a Cooperation Agreement on the construction / development and management of the shopping center and its supporting facilities in the area of $\pm 5,120$ sqm land located at Muara Karang Blok Z7, Pluit-Penjarangan, North Jakarta between BCSJ and the Government DKI Jakarta Province has signed, whereas the Provincial Governor of DKI Jakarta authorizes BPL Pluit to exercise the rights and obligations under the agreement. The main points of agreement are as follows:

- 1) BCSJ is obliged to carry out Muara Karang Market construction and obtain rights to manage for 20 years starting from April 1997 until April 2017.*
- 2) BPL Pluit receives from BCSJ the cost of demolition of old buildings and facilities amounted to Rp18,000,000.*
- 3) BPL Pluit receives from BCSJ an annual payment of building management amounted to Rp6,107,802,000 excluding 10% VAT.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 4) BPL Pluit menerima dari BCSJ menerima biaya pengawasan selama masa pembangunan Rp60.500.000 belum termasuk PPN 10%.
- 5) BPL Pluit menerima dari BCSJ menerima uang penggantian hasil pengelolaan selama masa pembangunan Rp15.000.000.

Pada tanggal 1 April 1997 telah ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I atas Perjanjian Kerjasama tanggal 20 September 1995 antara BCSJ dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang pada pokoknya mengatur mengenai perubahan cara bayar BCSJ.

Pada tanggal 31 April 2001 telah ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) II atas Perjanjian Kerjasama tanggal 20 September 1995 BCSJ dengan Perusahaan yang pada pokoknya mengatur mengenai perubahan nilai dan cara bayar BCSJ dan nilai investasi.

Pada tanggal 23 Desember 2002 telah ditandatangani Perjanjian Ratifikasi No. 01/JP/PR/XII/2002 atas Perjanjian Tambahan (Addendum) II antara Perusahaan dengan BCSJ yang pada menjelaskan bahwa meratifikasi Perjanjian Tambahan (Addendum) II karena terdapat perubahan susunan pengurus.

Pada tanggal 25 September 2012 Perusahaan mengadakan perjanjian pendahuluan dengan BCSJ dengan pengaturan adalah sebagai berikut:

- 1) Objek rencana jual beli/pelepasan hak adalah Bidang Tanah milik Perusahaan seluas 3.685 m² yang terletak Muara Karang Blok Z7, Pluit-Penjaringan, Jakarta Utara dan tidak termasuk di dalamnya Bidang Jalan. Luas tanah akan disesuaikan dengan hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Utara.
- 2) Harga Pelepasan Tanah tersebut disepakati sebesar Rp9.602.500 per m² NJOP PBB tahun 2012, yaitu sebesar Rp35.385.574.909.
- 3) BCSJ telah menyetorkan dana sebesar Rp2.458.557.490,09 (termasuk PPN) kepada Perusahaan sebagai bagian dari harga pelepasan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 4) BPL Pluit receives from BCSJ supervisory fees during the construction period of Rp60,500,000 excluding 10% VAT.
- 5) BPL Pluit receives from BCSJ the management reimbursement fund during construction period amounted to Rp15,000,000.

On April 1, 1997, the Additional Addendum I of the Cooperation Agreement dated September 20, 1995 between BCSJ and the Provincial Government of DKI Jakarta has been signed, which principally regulates the change in the payment method of BCSJ.

On April 31, 2001, the second additional agreement (Addendum) II of the Cooperation Agreement dated September 20, 1995 of BCSJ with the Company has been signed, which principally regulates the change in value and payment method of BCSJ and investment.

On December 23, 2002, the Ratification Agreement No. 01 / JP / PR / XII / 2002 of the Second Additional Agreement (Addendum) II between the Company and BCSJ has been signed which explains that ratify the Additional Agreement (Addendum) II because there is a change of board introductory composition.

On September 25, 2012 the Company entered into Introductory Agreement with BCSJ with the following arrangements:

- 1) The object of sale / purchase / disposal plan is the Company's Land Area of 3,685 sqm located at Muara Karang Block Z7, Pluit-Penjaringan, North Jakarta and excluded the Road. The land area will be adjusted based on the measurement result of National Land Agency of North Jakarta.
- 2) The Land Selling Price is agreed at Rp9,602,500 per sqm NJOP PBB year 2012 totaling of Rp35,385,574,909
- 3) BCSJ has deposited funds amounted to Rp2,458,557,490,09 (including VAT) to the Company as part of the selling price.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 4) Kedua Pihak sepakat membuat dan menandatangani Akta jual-beli/pelepasan hak atas Bidang Tanah selambat-lambatnya 6 (enam) bulan kalender sejak tanggal Perjanjian Pendahuluan ini.

Perusahaan tidak dapat melanjutkan rencana pelepasan hak atas tanah sesuai dengan instruksi dari pemegang saham dan untuk keadaan tersebut maka BCSJ telah menyetujui untuk melakukan konversi atas dana yang telah disetorkan oleh BCSJ sebesar Rp2.458.557.490 (termasuk PPN) untuk perpanjangan atas jangka waktu pengelolaan Pasar Muara Karang. Untuk itu maka Perusahaan dan BCSJ telah menandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) III yang pada pokoknya mengatur bahwa atas pembayaran BCSJ kepada Perusahaan sebesar Rp2.458.557.490 (termasuk PPN) akan dikonversikan menjadi perpanjangan waktu pengelolaan Pasa Muara Karang yang seharusnya berakhir pada tanggal 28 April 2017 akan diperpanjang selama 1 tahun dan akan berakhir pada tanggal 28 April 2017.

- aa. PT Energi Mulia Bersama (selanjutnya disebut "EMB")

Pada tanggal 1 Desember 2014 JUP mengadakan perjanjian dengan EMB terkait Pengembangan dan Pengoperasian Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (SPBG) di Jl. Kapten Tendean No. 34, Mampang Prapatan, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Perjanjian Kerjasama No. 003/UT2000/105/XII/2014. Sesuai perjanjian tersebut, Perusahaan mengalihkan seluruh hak-hak dan kepentingan-kepentingan dan kewajiban-kewajiban pokok dalam kesepakatan kerjasama tersebut kepada JUP. Prosentase atas bagi hasil pengelolaan SPBG ini yaitu 30% dari Net Margin merupakan bagian untuk EMB dan sebesar 70% merupakan bagian bagi hasil atas JUP.

Pada tanggal 5 Januari 2017 Perusahaan menandatangani perjanjian Kerjasama Jasa Manajemen atas Pengelolaan Aset Stasiun Pengisian Bahan Bakar Energi (SPBE) milik Perusahaan yang terletak di Kampung Gusti, Teluk Gong, dimana

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 4) Both Parties has agreed to conclude and sign the deed of sell and purchase / disposal of land rights at the latest 6 (six) calendar months since the date of this Introductory Agreement.

The Company is unable to continue the plan to release the land rights in accordance with the instructions of the shareholders and for such circumstances BCSJ has agreed to convert the funds deposited by BCSJ amounted to Rp2,458,557,490 (including VAT) for extension of the term of management of the Market Muara Karang. Therefore, the Company and BCSJ have signed the Additional Addendum III which principally regulates that the payment of BCSJ to the Company amounted to Rp2,458,557,490 (including VAT) will be converted into an extension of the management of Muara Karang market which should have ended on April 28, 2017 will be extended for 1 year and will expire on April 28, 2017.

- aa. PT Energi Mulia Bersama (hereinafter referred as "EMB")

On December 1, 2014 JUP entered into an agreement with EMB related to the Development and Operation of Gas Station (SPBG) on Captain Tendean street No. 34, Mampang Prapatan, West Kuningan, Mampang, South Jakarta based on Cooperation Agreement no. 003/UT2000/105/XII/2014. Pursuant to the agreement, the Company transferred all rights, interests and obligations in the Cooperation Agreement to JUP. The percentage of profit sharing of SPBG management is 30% from Net Margin which represent EMB share and the remaining 70% is JUP's share.

On January 5, 2017, the Company entered into a Management Service Cooperation Agreement on the Asset Management of the Company's Gas Filling Station (SPBE) located in Kampung Gusti, Teluk Gong, whereas in the agreement it is explained

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dalam perjanjian tersebut dijelaskan bahwa imbalan jasa manajemen sebesar 80% bagian untuk JUP dan 20% bagian untuk Perusahaan. Perjanjian tersebut berlaku sampai dengan 5 tahun sejak ditandatangani.

bb. PT Mora Telematika Indonesia (selanjutnya disebut "MTI")
Nota Kesepahaman antara JIP dengan MTI No. 62/Mou/MORATEL-JAKPRO/V/2016 tentang Penjajakan Kerjasama Pembangunan Pole Telekomunikasi untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 11 Mei 2016 sampai dengan 10 Mei 2017.

cc. PT Memiontec Indonesia (selanjutnya disebut "MI")
Pada tanggal 25 Mei 2016 JUP menandatangani Perjanjian Bangun, Milik, Operasi dan Transfer (BOT) Instalasi Pengolahan Air (WTP) Hutan Kota Jakarta Pembangunan dan Pengelolaan Unit Produksi Air Minum Curah di Hutan Kota Jakarta, No. 10/JUP/PKS/V/2016 untuk jangka waktu 25 tahun dengan PT Memiontec Indonesia.

dd. Badan Pengelola Aset Daerah DKI Jakarta
Pada tanggal 20 Desember 2018 Perusahaan menandatangani perjanjian sewa menyewa No.4603/-076.33 dan No.003/UT2000/107/XII/2016 tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa Tanah yang terletak di Jalan Sunter Permai Raya/ Jalan RE.Martadinata, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara untuk Pembangunan Pengelolaan Sampah di Dalam Kota (ITF) kepada Perusahaan dengan nilai sewa sebesar Rp20.535.463.000.

ee. PT Mitra Karsa Selaras (Selanjutnya disebut "MKS")
Pada tanggal 20 Desember 2010, Perusahaan dan CBM telah menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Kemitraan No. 25 tentang Pengembangan Bidang Tanah seluas kurang lebih 2.484m² yang terletak di Jalan Pluit Selatan Raya No. 10, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian ratifikasi antara Perusahaan dengan MKS. Adapun lingkup pekerjaannya sebagai berikut:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

that JUP's the management fee is 80% and 20% for the Company. The agreement is valid for up to 5 years starting from the date of the Agreement was signed.

bb. PT Mora Telematika Indonesia (hereinafter referred as "MTI")
Memorandum of Understanding between JIP with MTI No. 62/Mou/MORATEL-JAKPRO/V/2016 regarding the Telecommunication Pole Construction Cooperation for a period of 1 (one) year starting from May 11, 2016 to May 10, 2017.

cc. PT Memiontec Indonesia (hereinafter referred as "MI")
On May 25, 2016 JUP entered into a Jakarta Water Treatment Plant (WTP) Installation and Operation and Transfer (BOT) Agreement on Development and Management of the Bulk Drinking Water Production Unit in Jakarta's City Forest, No. 10 / JUP / PKS / V / 2016 for a period of 25 years with PT Memiontec Indonesia.

dd. Badan Pengelola Aset Daerah DKI Jakarta
On December 20, 2018 the Company signed a lease agreement No.4603/-076.33 and No.003 / UT2000 / 107 / XII / 2016 concerning Utilization of Regional Property in the form of land located on Jalan Sunter Permai Raya/ RE.Martadinata Street, Sunter Agung, Tanjung Priok, North Jakarta for the Construction of Urban Waste Management (ITF) to the Company with a rental value of Rp20,535,463,000.

ee. PT Mitra Karsa Selaras (subsequently be referred as "MKS")
On December 20, 2010, the Company and CBM signed the Deed Cooperation Agreement No. 25 concerning the Development of a Plot of Land of approximately 2,484 sqm located on Jalan Pluit Selatan Raya No. 10, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, North Jakarta. The agreement is a ratification agreement between the Company and MKS. The scope of work is as follows:

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 1) Perusahaan setuju satu sama lain menetapkan Perusahaan akan menerima manfaat berupa pembayaran dari CBM atas harga pelepasan hak atas Bidang Tanah seluruhnya sebesar Rp30.050.000.000 (belum termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran dilakukan secara tunai sebesar Rp15.250.000.000 (belum termasuk PPN 10%).
 - b. Pembayaran dalam bentuk penyerahan unit bangunan seluas $\pm 1.200\text{m}^2$ di atas bagian Bidang Tanah seluas $97,5\text{m}^2$ dengan nilai sebesar Rp14.800.000.000 (belum termasuk PPN 10%).
- 2) Para Pihak setuju untuk membuat dan menandatangani Akta pelepasan hak atas Bidang Tanah dari Perusahaan kepada CBM dengan nilai pelepasan seluruhnya sebesar Rp30.050.000.000.
- 3) Khusus untuk pelaksanaan pembayaran dalam bentuk penyerahan unit bangunan di atas bagian Bidang Tanah tersebut, Para Pihak menyatakan kesanggupannya untuk pada waktunya membuat dan menandatangani Akta pengoperan hak atas unit bangunan seluas $\pm 1.200\text{m}^2$ di atas bagian Bidang Tanah seluas $97,5\text{m}^2$.

Pada tanggal 5 Desember 2012, Perusahaan dan CBM telah menandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I terkait permintaan CBM dan MKS kepada Perusahaan untuk mengubah pelaksanaan pelaksanaan pembangunan dan penyerahan bagian keuntungan dengan pokok-pokok sebagai berikut:

- 1) Pelunasan pembayaran dalam bentuk penyerahan unit bangunan seluas $\pm 1.200\text{m}^2$ di atas bagian Bidang Tanah seluas $97,5\text{m}^2$ dengan nilai sebesar Rp14.800.000.000 (belum termasuk PPN 10%) wajib dilakukan oleh CBM kepada Perusahaan selambat-lambatnya 18 bulan kalender sejak diterbitkannya IMB yaitu dengan membuat dan menandatangani Akta Pengoperan Hak yang diikuti dengan Berita Acara Penyerahan unit bangunan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 1) *The Company agrees with each other to stipulate the Company will receive benefits in the form of payment from CBM for the price of releasing land lots in the amount of Rp30,050,000,000 (not including 10% VAT), with the following details:*
 - a. *Payments are made in cash of Rp15,250,000,000 (excluding 10% VAT).*
 - b. *Payment in the form of surrender of building units of $\pm 1,200\text{ sqm}$ above 97.5 sqm of the Plots of Land with a value of Rp14,800,000,000 (exclude 10% VAT).*
- 2) *The Parties agree to prepare and sign the deed of release of land rights from the Company to CBM with a total disposal value of Rp30,050,000,000.*
- 3) *Specifically for the implementation of payment in the form of surrender of building units on the said piece of land, the Parties declare their ability to make and sign the deed of operation rights to the building unit of $\pm 1,200\text{ sqm}$ above the section of land area of 97.5 sqm .*

On December 5, 2012, the Company and CBM signed an Additional Agreement (Addendum) I regarding CBM and MKS requests to the Company to change the implementation of the construction and delivery of the profit share with the following points:

- 1) *Repayment of payment in the form of delivery of building lots of $\pm 1,200\text{ sqm}$ above the 97.5 sqm land area with a value of Rp14,800,000,000 (exclude 10% VAT) must be made by CBM to the Company no later than 18 calendar months from the issuance of IMB is by making and signing the Deed of Transfer of Rights followed by the Minutes of the Handover of building units.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 2) Untuk menjamin penyerahan unit bangunan tersebut tepat pada waktunya, CBM dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan Bank Garansi senilai Rp14.800.000.000 (belum termasuk PPN 10%) selambat-lambatnya 14 hari kalender sejak tanggal ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I.
- ff. PT Wijaya Karya Realty (selanjutnya disebut "WKR")
Pada tanggal 4 Desember 2018 Perusahaan menandatangani perjanjian kerja sama dengan WKR untuk membangun dan mengembangkan sebidang tanah dan bangunan milik PMJ yang berada di Jalan Kayu Putih menjadi lingkungan apartemen dan ruang usaha komersial berikut fasilitasnya.

Para Pihak Sepakat untuk saling melakukan penyertaan, dalam hal ini PMJ menyertakan sebidang tanah yang berada di Jalan Kayu Putih dengan luas ± 25.828 m² dan WKR menyertakan modal kerja. Atas penyertaan Tanah oleh PMJ dalam kerja sama, maka kerja sama akan melakukan pengembalian Nilai Tanah kepada Perusahaan yang dilakukan secara bertahap setiap 1 (satu) tahun, dan Para Pihak Sepakat sampai dengan disahkannya sertifikat tanah dan/ atau SHGB hasil pemecahan SHGB Nomor 4792/ Kayu Putih maka nilai tanah yang dimiliki oleh PMJ adalah sebesar Rp424.173.244.000 dengan harga per meter persegi sebesar Rp16.423.000. Keuntungan bersih proyek akan dibagi dan dibebankan kepada masing-masing pihak sebesar 65% untuk WKR dan 35% untuk PMJ.

gg. Kampung Gusti Blok L1

Pada tanggal 30 April 2004, Perusahaan menandatangani Perjanjian No. 12/SBU-PP/SPK/SM/V/2004 tentang Sewa Menyewa 6 unit bangunan ruko yang terletak di Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara dengan Freddie Tan. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Perusahaan menyewakan 6 unit ruko dengan luas tanah 1.122,32m² dan luas bangunan 1.048,00m² kepada Freddie Tan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 2) Guarantee the delivery of the building unit on time, CBM hereby commits itself to submit a Bank Guarantee amount of Rp14,800,000,000 (exclude 10% VAT) no later than 14 calendar days from the date the Additional Agreement (Addendum) I is signed.

- ff. PT Wijaya Karya Realty, Tbk (hereinafter referred as "WKR")
On December 4, 2018 the Company signed a cooperation agreement with WKR to build and develop a plot of land and buildings owned by PMJ located on Jalan Kayu Putih into an apartment environment and commercial business space and its facilities.

The Parties Agree to engage in mutual participation, in this case PMJ includes a piece of land on Jalan Kayu Putih with an area of $\pm 25,828$ sqm and WKR includes working capital. Upon the inclusion of Land by PMJ in cooperation, the cooperation will return the Land Value to the Company which is done in stages every 1 (one) year, and the Parties Agree until the approval of the land certificate and / or SHGB resulting from the solving of SHGB Number 4792 / Timber White, the value of land owned by PMJ is Rp.424,173,244,000 at a price per square meter of Rp16,423,000. The net profit of the project will be shared and charged to each party by 65% for WKR and 35% for PMJ.

gg. Kampung Gusti Blok L1

On December 31, 2004, the Company entered into a Rental Lease Agreement of 6 units building located at Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Kelurahan Pejagalan, Penjaringan district, North Jakarta with Freddie Tan. The matters stipulated in the agreement are as follows:

- 1) The Company leased 6 units of shophouses with a land area of 1,122.32 sqm and building area of 1,048.00 sqm to Freddie Tan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 2) Jangka waktu sewa adalah 10 tahun sejak tanggal 1 Mei 2004 sampai dengan tanggal 30 April 2014.
- 3) Menerima pembayaran sewa untuk jangka waktu tersebut sebesar Rp436.760.967 termasuk PPN 10% dengan pembayaran I (30%) bagian sewa sebesar Rp131.028.290 dilakukan paling lambat pada 24 Mei 2004. Sisa pembayaran sebesar Rp305.732.677 dibayar dengan diangsur dalam 14 bulan sejak tanggal 10 Juni 2004 sampai 10 Juli 2005.

JUP telah menandatangani Perjanjian No.07/JME/SPK/PSL/X/2013 tanggal 31 Oktober 2013 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa 6 Unit Ruko terletak di Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara dengan PPIP dengan Jangka Waktu Perjanjian adalah 10 Tahun terhitung sejak tanggal 1 Mei 2014 dan berakhir pada tanggal 30 April 2024, adapun biaya sewa tersebut sebesar Rp1.500.000.000 (sudah termasuk PPN) yang dibayarkan oleh PPIP secara bertahap, dimana Pembayaran DP sebesar Rp150.000.000 dilakukan pada tanggal perjanjian ditandatangani sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp1.350.000.000 dilakukan dengan cara angsur selama 24 Bulan sebesar Rp56.250.000 setiap bulannya dimulai tanggal 1 Nopember 2013.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- 2) The lease term is 10 years starting from May 1, 2004 until April 30, 2014.
- 3) Receiving lease payments for such period amounted to Rp436,760,967 including 10% VAT with the first payment (30%) of the rental portion amounted to Rp131,028,290 which shall be made no later than May 24, 2004. The remaining balance of Rp305,732,677 is payable in installments within 14 months from June 10, 2004 to July 10, 2005.

PT Jakarta Utilitas Propertindo (formerly PT Jakarta Manajemen Estatindo) on the basis of Agreement No. 03 / JP / PKS / V / 2004 May 10, 2004 Juncto Agreement No.002 / UT2000 / 107 / I / 2015 dated January 14, 2015 juncto Addendum Agreement No.001 / UT2000 / 101 / I / 2018 concerning Cooperation in the Management of Land Assets, Buildings and Land Owned by the Company located in Penjaringan District, City Administration, North Jakarta has entered into a lease agreement of 6 units shophouse with PT Pondok Permata Indah Permai ("PPIP") with the same Building and Total Land Area, the Period of Agreement is 10 Years from May 1, 2014 to April 30, 2024, while the rental fee of Rp1,500,000,000 (inclusive of VAT) paid by PPIP in installment, in which the Down Payment amounted to Rp150,000,000 is should be paid on the date the agreement is signed while the remaining balance in amounted to Rp1,350,000,000 should be paid installment for 24 Months amounted to Rp56,250,000 per month starting from November 1, 2013.

41. Kontinjensi

Berikut ini adalah daftar tuntutan hukum, yang dihadapi Grup yang masih bersifat kontinjensi sampai dengan tahun 2018 dengan rincian sebagai berikut:

- a. **Ganti Rugi Tanah Waduk Pluit (H. Umar dkk).** Perusahaan (Pengugat) mengajukan gugatan pembatalan atas Putusan Penetapan No.487/Pdt.P/2015/PN.Jkt.Utr atas tanah yang terletak di Jalan Pluit Timur RT 000/ RW 05, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (Waduk Pluit) seluas 5.000 m² yang

41. Contingencies

The following is a list of lawsuits faced by the Group that are still contingent until 2018 with details as follows:

- a. **Compensation for the land of the pluit reservoir (H. Umar et al.).** The Company (Plaintiff) filed a lawsuit for cancellation of Decision No.487 / Pdt.P / 2015 / PN.Jkt.Utr Decree on land located on East Pluit Road RT 000 / RW 05, Pluit, Penjaringan, North Jakarta (Pluit Dam) with an area of 5,000 sqm which represent a land that has been

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

merupakan tanah yang telah diinbrengkan oleh Pemprov DKI Jakarta kepada Perusahaan, dimana sebelumnya digarap dan dikuasai oleh H.Umar dkk. Pada perkara di Pengadilan Negeri/Tingkat I dan Pengadilan Tinggi (Banding) telah memenangkan Pihak H. Umar dkk. Atas Putusan Banding tersebut, Perusahaan telah mengajukan upaya hukum kasasi serta permohonan Fatwa Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

- b. Transaksi Jual Beli Tanah di Desa Cikeas Udik.** Bahwa Perusahaan dengan H. Moch. Haris selaku Kuasa Jual dari Para pemilik tanah, telah menandatangani Akta No. 119 Tanggal 29 Nopember 2012 tentang Perjanjian Pendahuluan tentang Rencana Pelepasan Hak dan Pengoperan Hak atas Tanah yang terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor seluas 61.587 m², dimana Perusahaan telah melakukan pembayaran uang muka dengan total sebesar ± Rp10,7 milyar, dan setelah dibayarkannya uang muka tersebut sampai dengan saat ini H. Moch. Haris tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian. Saat ini Perusahaan melalui Kuasa Hukum akan mengajukan gugatan perdata (wanprestasi) kepada H. Moch. Haris di Pengadilan Negeri Cibinong.

- c. Perkara No. 489/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut melawan Ahli Waris Djenab Bin Kiran (Pengadilan Negeri Jakarta Utara).** Bahwa ahli waris Djaenab binti Kiran (Penggugat) menggugat Perusahaan (Tergugat I) dan PT Waringin Multi Cipta (Tergugat II) yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 1470/SK/HK/2014/PN.JKT.UT tertanggal 28 Nopember 2014, dimana dalam gugatan tersebut Penggugat menyatakan menguasai hak atas tanah seluas 10.000 M² dengan dasar kepemilikan Girik C.594 Persil 26a S.I atas nama Djaenab Binti Kiran, yang terletak di RT 001, RW. 002, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Bahwa Perkara pada Tingkat Pertama dimenangkan oleh Perusahaan, dan proses hukum saat ini adalah pemeriksaan Berkas Perkara Banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

granted by the Provincial Government of DKI Jakarta to the Company whereas previously operated and controlled by H. Umar et al. In the case of the District Court / District Court and the Court of Appeal (Appeals) has won the Party H. Umar et al. On the Appeal Decision, the Company has filed a cassation appeal and the petition of the Supreme Court of the Republic of Indonesia on the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

- b. Sale and Purchase of Land Transactions in Cikeas Village.** *The Company with H. Moch. Haris who hold, the Power of Sale from the Landlords, has signed Deed No. 119 dated November 29, 2012 regarding the Introductory Agreement related the transfer and release plan of land located in Cikeas Village, Gunung Putri, Bogor, with an area of 61,587 sqm, whereas the Company has made a down payment totaling of ± Rp10.7 billion, and after payment of the down payment until now H. Moch. Haris does not fulfill his obligations as set forth in the Agreement. Currently the Company through its Legal Counsel will file a civil lawsuit (event of default) to H. Moch. Haris at the Cibinong District Court.*

- c. Case No. 489/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut against heir Djenab Bin Kiran (North Jakarta District Court).** *- the heirs of Djaenab bint Kiran (Plaintiff) sued the Company (Defendant I) and PT Waringin Multi Cipta (Defendant II) that had been registered at the North Jakarta District Court Office Number 1470 / SK / HK / 2014 / PN.JKT.UT dated 28 November 2014, in which the Plaintiff claims to have a right on land with an area of 10,000 sqm land rights under Girik C.594 Persil 26a SI under the name of Djaenab Binti Kiran, located at RT 001, RW 002, Kamal Muara, Penjaringan, North Jakarta. On the First Level, the Case was won by the Company, and the current legal process is on the examination of the Case File of Appeal in the High Court of DKI Jakarta.*

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- d. **Perkara perdata melawan Iwan Sudjono No.125/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst (Pengadilan Negeri Jakarta Pusat).** Iwan Sudjono (Penggugat) kembali menggugat JUP (Tergugat I) dan Perusahaan (Tergugat IV) dimana dalam gugatan nya Penggugat meminta adanya Ganti Kerugian yang telah dialami oleh Penggugat akibat Wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa yakni sebesar Rp6.981.429.354 (Kerugian Material) dan Rp8.000.000.000 (Kerugian Immaterial), dan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan Nomor ; 06/UPB/SPK/SM/IV/1999 tanggal 22 April 1999, beserta seluruh Addendum I, II, III dan IV, serta menyatakan para Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun dalam Putusan Tingkat Pertama, dengan putusan dalam eksepsi mengabulkan eksepsi Tergugat I dan IV dan dalam pokok perkara menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Atas Putusan tingkat pertama tersebut Sdr. Iwan Sudjono telah mengajukan upaya hukum Banding dimana prosesnya masih dalam pemeriksaan berkas perkara.
- e. **Perkara perdata melawan PT Bina Tunas Bangsa** Rosa Sabina J. Aliandoe dkk, selaku penggugat mengajukan gugatan kepada Kepala Unit Pelaksana Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara perihal keberatan atas pembangunan sekolah diatas taman fasilitas umum & fasilitas sosial di Jalan Taman Pluit Putri melalui kuasa hukum Boyamin Saiman Law Firm No. 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tanggal 19 Juni 2019. Bahwa terdapat lahan atas yang berada di Jalan Taman Pluit Putri merupakan milik PT Jakpro yang dialihkan ke JUP. Dalam pelaksanaanya terdapat kerjasama antara JUP dengan PT Bina Tunas Bangsa atas pemanfaatan lahan milik PT Jakpro untuk pembangunan sekolah, yang mana merupakan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang seharusnya tidak diperbolehkan adanya bangunan yang berdiri diatas lahan tersebut.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

- d. **Civil case against Iwan Sudjono No.125/ Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst (Center Jakarta District Court).** Iwan Sudjono (Plaintiff) again sued JUP (Defendant I) and the Company (Defendant IV) wherein the lawsuit the Plaintiff requested that the Plaintiff be compensated due to Default of the Leasing Agreement amounting to Rp.6,981,429,354 (Material Loss) and Rp. 8,000,000,000 (Immaterial Losses), and Cancellation of the Deed of Land and Number Building Agreement; 06 / UPB / SPK / SM / IV / 1999 dated 22 April 1999, along with all Addendum I, II, III and IV, and stated that Defendants I, II, III and IV had committed illegal acts. Whereas in the First Level Decision, the decision in the exception grants the exception of Defendants I and IV and in the case of the case states that the plaintiff's claim cannot be accepted. For the first level decision, Bro. Iwan Sudjono has filed an appeal in an appeal where the process is still under investigation of case files.
- e. **Civil case against PT Bina Tunas Bangsa** Rosa Sabina J. Aliandoe et al, as plaintiffs filed a lawsuit to the Head of the North Jakarta City Administration One Stop Integrated Implementation Unit regarding objections to the construction of schools above public park facilities & social facilities on Jalan Taman Pluit Putri through the attorney of Boyamin Saiman Law Firm No. 5 / C.37B / 31.72 / -1.785.51 / 2019 dated June 19, 2019. That there is land on which is located at Jalan Taman Pluit Putri is owned by PT Jakpro transferred to JUP. In the implementation there is cooperation between JUP with PT Bina Tunas Bangsa on the use of land owned by PT Jakpro for the construction of schools, which are public facilities and social facilities should not be allowed any building that stands on the land.

42. Manajemen Risiko Keuangan

a. Kebijakan Manajemen Risiko

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Perusahaan menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko mata uang dan risiko suku bunga.

Dalam rangka untuk mengelola risiko tersebut secara efektif, Direksi Perusahaan telah menyetujui beberapa strategi untuk pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Perusahaan. Pedoman ini menetapkan tujuan dan tindakan yang harus diambil dalam rangka mengelola risiko keuangan yang dihadapi Perusahaan.

Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut:

- Meminimalkan dampak dari perubahan mata uang dan risiko pasar atas semua jenis transaksi;
- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan secara bijaksana, konsisten, dan mengikuti praktik pasar terbaik.

(i) Risiko kredit

Aset keuangan yang menyebabkan kelompok usaha berpotensi menanggung risiko kredit terutama terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, dan kas yang dibatasi penggunaannya, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat dari setiap instrumen tersebut. Tidak ada konsentrasi risiko kredit yang signifikan dalam kelompok usaha. Kelompok usaha mempunyai kebijakan dan prosedur kredit untuk memastikan evaluasi kredit yang ada dan pemantauan saldo secara aktif.

Kualitas Kredit Aset Keuangan

Perusahaan mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Hanya bank yang ternama dengan predikat baik yang diterima.

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

42. Financial Risks Management

a. Risk Management Policy

In conducting operating, investing and financing activities, the Company expose to financial risks such as credit risk, liquidity risk, currency risk and interest rate risk.

In order to effectively manage such risks, the Company's Board of Directors has approved several strategies to manage such financial risks, to be in line with the Company's objectives. These guidelines establish the objectives and actions to be taken in order to manage the Company's financial risks.

The main guidelines of this policy are as follows:

- *Minimize the impact of currency changes and market risk on all types of transactions;*
- *All financial risk management activities are conducted wisely, consistently, and following best market practices.*

(i) Credit risk

Financial assets that cause the Group is exposed to credit risk mainly consist of cash and cash equivalents, accounts receivables and restricted cash, with maximum exposure at the carrying amount of each instrument. There is no significant concentration of credit risk in the Group. Group has credit policies and procedures to ensure the credit evaluation and actively monitor the balance.

Financial Asset Credit Quality

The Company manages credit risk associated with bank deposits and accounts receivables by monitoring the reputation, credit rating, and limiting the aggregate risk of each party in the contract. Only well-known banks with good predicates are accepted.

The credit quality of not yet due or non-impaired financial assets can be assessed with reference to external credit ratings (if available) or referring to historical information of the debtor's default rate.

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

	2018					
	Jatuh Tempo/Due				Jumlah/Total	
	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due	0-90 Hari/ 0-90 Days	91-180 Hari/ 91-180 Days	> 181 Hari/ > 181 Days	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Keuangan/Financial Assets						
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang/Loans and Receivable						
Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents	2,732,767,512,560	--	--	--	--	
Piutang Usaha/Account Receivables	--	33,525,083,500	27,791,409,986	38,736,861,603	100,053,355,089	
Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Other Current Financial Assets	56,270,446,705	--	--	--	--	
Pendapatan yang Masih Harus Diterima /Accrued Revenue	--	--	--	--	--	
Investasi Jangka Panjang Lainnya/Long-term Investment	--	--	--	228,074,503,094	228,074,503,094	
Aset Lain-lain/Other Assets	--	--	--	7,389,594,186	7,389,594,186	
Jumlah Aset Keuangan/Total Financial Assets	2,789,037,959,265	33,525,083,500	27,791,409,986	274,200,958,883	335,517,452,369	
	2017					
	Jatuh Tempo/Due				Jumlah/Total	
	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due	0-90 Hari/ 0-90 Days	91-180 Hari/ 91-180 Days	> 181 Hari/ > 181 Days	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Keuangan/Financial Assets						
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang/Loans and Receivable						
Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents	3,585,437,286,862	--	--	--	--	
Piutang Usaha/Accounts Receivable	--	41,077,850,352	51,784,656,805	--	92,862,507,157	
Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Other Current Financial Assets	173,242,373,949	--	--	--	--	
Investasi Jangka Pendek/Short-term Investment	--	--	--	500,000,000	500,000,000	
Investasi Jangka Panjang Lainnya/Long-term Investment	--	--	--	177,845,445,611	177,845,445,611	
Pendapatan yang Masih Harus Diterima/Accrued Revenue	13,705,602,428	--	--	--	--	
Aset Lain-lain/Other Assets	--	--	--	117,138,204,600	117,138,204,600	
Jumlah Aset Keuangan/Total Financial Assets	3,772,385,263,239	41,077,850,352	51,784,656,805	295,483,650,211	388,346,157,368	
	2018	2017				
	Rp	Rp				
Kas	1,034,190,308	1,199,374,369			Cash on Hand	
Bank					Cash on Bank	
Pihak Berelasi					Related Party	
Rupiah					Rupiah	
A+	1,398,883,908,743	2,353,574,009,458			A+	
USD					US Dollar	
A+	195,195,800	24,185,710,089			A+	
Pihak Ketiga					Third party	
Rupiah					Rupiah	
AAA	931,224,336,294	224,421,567,779			AAA	
AA+	--	101,491,354			AA+	
AA-	7,868,042,122	2,645,283,060			AA-	
A+	8,750,463,611	6,944,013,080			A+	
AAA	74,893,045	70,414,771			AAA	
Dengan Pihak yang Tidak Memiliki					With Parties that do not Have	
Peringkat Kredit Eksternal	36,482,636	2,495,422,902			External Credit Rate	
Subjumlah	2,347,033,322,252	2,614,437,912,493			Subtotal	
Deposito Berjangka					Time Deposit	
Pihak Berelasi					Related Party	
Rupiah					Rupiah	
AA-	166,700,000,000	723,700,000,000			AA-	
Dengan Pihak yang Tidak Memiliki					With Parties that do not Have	
Peringkat Kredit Eksternal					External Credit Rate	
Pihak Ketiga					Third Party	
Rupiah					Rupiah	
AAA	127,000,000,000	177,100,000,000			AAA	
AA+	20,000,000,000	--			AA+	
AA-	10,000,000,000	13,000,000,000			AA-	
A+	10,000,000,000				A+	
A-	50,000,000,000	4,000,000,000			A-	
Dengan Pihak yang Tidak Memiliki					With Parties that do not Have	
Peringkat Kredit Eksternal	1,000,000,000	52,000,000,000			External Credit Rate	
Subjumlah	384,700,000,000	969,800,000,000			Subtotal	
Jumlah	2,732,767,512,560	3,585,437,286,862			Total	

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Atas piutang-piutang bermasalah, Perusahaan sebagian besar mengikat atau memintakan adanya penjaminan, baik berupa garansi keuangan dengan pihak ketiga (asuransi) atau pun properti yang ditransaksikan.

Perusahaan juga mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, melakukan *reschedule* dan memberikan keringanan pembayaran serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi total piutang tak tertagih.

(ii) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana posisi arus kas Grup menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

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

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo:

Liabilitas Keuangan/*Financial Liabilities*
Diukur dengan biaya perolehan amortisasi/
Measured at amortized cost
Utang Sewa Pembiayaan/*Finance Lease Liabilities*
Utang Usaha/*Account Payables*
Beban Akrua/*Accrued Expenses*
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya/*Other Current Financial Liabilities*
Jumlah Liabilitas Keuangan/*Total Financial Liabilities*

2018				
Jatuh Tempo/ <i>Maturities</i>			Tidak Memiliki	
Kurang dari 1 Tahun/ <i>Less than 1 Year</i>	1 - 5 Tahun/ <i>1 - 5 Years</i>	Lebih dari 5 Tahun/ <i>More than 5 Years</i>	Jatuh Tempo/ <i>Does not have Maturities</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
115,473,373	--	--	--	115,473,373
104,204,646,676	--	--	--	104,204,646,676
36,952,500,530	--	--	--	36,952,500,530
--	--	--	202,124,284,988	202,124,284,988
141,272,620,579	--	--	202,124,284,988	343,396,905,567

Liabilitas Keuangan/*Financial Liabilities*
Diukur dengan biaya perolehan amortisasi/
Measured at amortized cost
Pinjaman Bank/*Bank Loans*
Utang Sewa Pembiayaan/*Finance Lease Liabilities*
Utang Usaha/*Account Payables*
Beban Akrua/*Accrued Expenses*
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya/*Other Current Financial Liabilities*
Jumlah Liabilitas Keuangan/*Total Financial Liabilities*

2017				
Jatuh Tempo/ <i>Maturities</i>			Tidak Memiliki	
Kurang dari 1 Tahun/ <i>Less than 1 Year</i>	1 - 5 Tahun/ <i>1 - 5 Years</i>	Lebih dari 5 Tahun/ <i>More than 5 Years</i>	Jatuh Tempo/ <i>Does not have Maturities</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
23,877,169,747	75,000,000,000	--	--	98,877,169,747
111,392,389	107,131,042	--	--	218,523,430
150,440,725,824	--	--	--	150,440,725,824
79,656,176,197	--	--	--	79,656,176,197
--	--	--	162,837,143,061	162,837,143,061
254,085,464,157	75,107,131,042	--	162,837,143,061	492,029,738,260

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

For the long outstanding accounts receivable, the Company is mostly binding or requesting the guarantee, either in the form of financial guarantee with third party (insurance) or transacted property.

The Company also controls credit risk by conducting business relationships with other credible parties, establishing verification and credit authorization policies, rescheduling and providing payment facilitation and monitors the collectability rate to reduce total uncollectible accounts

(ii) Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk at which the Group's cash flow position indicates that its short-term income is insufficient to cover short-term expenditure.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash and cash equivalents to fulfill the Group's commitments for its normal operations and regularly evaluating the actual cash flow and cash flow projections, as well as the scheduled maturity dates of financial assets and liabilities.

The following table analyzes the details of financial liabilities based on maturity:

(iii) Risiko Tingkat Bunga

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Selain itu Perusahaan mengelola risiko suku bunga dengan menentukan suku bunga tetap yang telah dinegosiasikan oleh Perusahaan untuk setiap jenis pinjaman. Dampak dari pergerakan suku bunga di pasar tidak signifikan bagi Perusahaan.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga, dengan semua variabel lainnya tetap konstan, dari laba untuk periode berjalan Perusahaan.

	2018		2017		
	Perubahan Basis Poin/ Changes in Basis Point	Dampak terhadap Laba Rugi/ Impact to Profit and Loss	Perubahan Basis Poin/ Changes in Basis Point	Dampak terhadap Laba Rugi/ Impact to Profit and Loss	
Suku Bunga Tetap dan Mengambang	±50	10,443,494	±50	275,719,529	Fixed rate and Floating Rate

b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

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

Nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan adalah sebagai berikut:

(iii) Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the future cash flows of a financial instrument fluctuate due to changes in market interest rates.

The Company manages interest rate risk by determining the fixed interest rate that the Company has negotiated for each type of loan. The impact of interest rate movement on the market is not significant for the Company.

The following table shows the sensitivity to possible changes in interest rates that would effect the current year Company's profit, with assumes that all other variables constant.

b. Fair Value of Financial Instruments

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

The carrying amount and fair value of the financial assets and liabilities are as follows:

	2018		2017	
	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp
Aset Keuangan/Financial Assets				
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang/Loans and Receivable				
Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents	2,732,767,512,560	2,732,767,512,560	3,585,437,286,862	3,585,437,286,862
Piutang Usaha/Account Receivables	100,053,355,089	100,053,355,089	92,862,507,157	92,862,507,157
Aset Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Assets	56,270,446,705	56,270,446,705	173,258,534,234	173,258,534,234
Investasi Jangka Pendek/Short-term Investment	--	--	500,000,000	500,000,000
Investasi Jangka Panjang Lainnya/Long-term Investment	228,074,503,094	228,074,503,094	177,845,445,611	177,845,445,611
Aset Lain-lain/Other Assets	7,389,594,186	7,389,594,186	117,138,204,600	117,138,204,600
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima/Accrued Revenue	5,236,668,292	5,236,668,292	13,705,602,428	13,705,602,428
Jumlah Aset Keuangan/Total Financial Assets	3,129,792,079,926	3,129,792,079,926	4,160,747,580,893	4,160,747,580,893
Liabilitas Keuangan/Financial Liabilities				
Diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ Measured at amortized cost				
Pinjaman Bank/Bank Loans	--	--	98,877,169,747	98,877,169,747
Utang Sewa Pembiayaan/Finance Lease Liabilities	115,473,373	115,473,373	218,523,430	218,523,430
Utang Usaha/Accounts Payable	104,204,646,676	104,204,646,676	150,440,725,824	150,440,725,824
Beban Akrua/Accrued Expenses	36,952,500,530	36,952,500,530	79,656,176,197	79,656,176,197
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Liabilities	202,124,284,988	202,124,284,988	162,837,143,061	162,837,143,061
Jumlah Liabilitas Keuangan/Total Financial Liabilities	343,396,905,567	343,396,905,567	492,029,738,259	492,029,738,259

c. Manajemen Permodalan

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kelangsungan usaha sehingga dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemegang kepentingan lainnya, dan memelihara struktur permodalan yang optimum.

Dalam rangka memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan jumlah dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru untuk mengurangi pinjaman.

Perusahaan secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola permodalannya untuk memastikan struktur modal dan pengembalian yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal, serta mempertimbangkan kebutuhan modal di masa yang akan datang.

c. Capital Management

The Company manages capital with objective of being able to continue as going concern and sustaining its ability to provide returns shareholder and benefits for other stakeholders, as well as maintaining an optimum capital structure.

In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares to reduce the loan.

The Company actively and regularly reviews and manages its capital to ensure optimal capital structure and return for shareholders, with taking into account the efficient use of capital based on operating cash flows and capital expenditures, and considering future capital needs.

	2018 Rp	2017 Rp	
Liabilitas Neto:			Liabilities-Net:
Jumlah Liabilitas	762,573,808,663	959,428,935,203	Total Liabilities
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	(2,732,767,512,560)	(3,585,437,286,862)	Less : Cash and Cash Equivalents
Jumlah Aset (Liabilitas) Neto	(1,970,193,703,897)	(2,626,008,351,659)	Total Assets (Liabilities) Net
Jumlah Ekuitas	16,935,144,444,929	15,109,997,108,466	Total Equity
Dikurangi: Komponen Ekuitas Lainnya	--	--	Less : Other Equity Component
Modal Disesuaikan	16,935,144,444,929	15,109,997,108,466	Capital Adjusted
Rasio Aset (Liabilitas) Neto terhadap Modal Disesuaikan	(0.116)	(0.174)	Ratio Asset (Liabilities) Net to Capital Adjusted

43. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan Perusahaan terdapat peristiwa setelah periode pelaporan sebagai berikut:

Perusahaan

1. Berdasarkan Akta Notaris Erni Rohaini, S.H., MBA., No. 6 tanggal 15 Maret 2019 mengenai penegasan pernyataan keputusan pemegang saham PT Jakarta Propertindo bahwa menyetujui secara prinsip pengembalian Penyertaan Modal Pemerintah (PMP) Provinsi DKI Jakarta kepada Perseroan pada tahun 2013 sebesar Rp650.000.000.000 sehingga modal ditempatkan dan modal

43. Event After the Reporting Period

As of date of issuance the Company's financial statements where an event after the reporting period as follows:

The Company

1. Based on the Notarial Deed No. 6 dated March 15, 2019 of Erni Rohaini, SH, MBA., regarding Decision of Shareholders of PT Jakarta Propertindo that agreed in principle to return the DKI Jakarta Provincial Government Capital Participation (PMP) to the Company in 2013 amounting to Rp650,000,000,000 so that the issued capital and paid up

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

disetorkan Perseroan yang sebelumnya adalah sebesar Rp9.408.730.231 berkurang menjadi Rp8.758.730.231.

2. Berdasarkan Akta Notaris Ashoya Ratam, S.H., No. 100 tanggal 29 Maret 2019 M.Kn., sesuai dengan Nomor AHU-AH.01.03-0299951, Perusahaan mendirikan PT Jakarta Solusi Lestari (JSL) dengan modal dasar Perseroan sebesar Rp2.525.000.000 terbagi atas 252.500 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp10.000.

JIP

1. Legal issue JIP

- a. Somasi dari PT Relasi Media Solusi (RMS) dengan kuasa hukum dari BOSS & Partners Law Firm: Somasi ini dilayangkan kepada JIP dikarenakan JIP akan melakukan *Beauty Contest* terhadap proyek *Digital Signage* untuk RSUD Koja & RSUD Budhi Asih, beserta proyek DAMRI, sehingga JIP mengambil langkah pembatalan kerjasama dengan RMS dan mengundang kembali RMS untuk turut lelang ulang yang diadakan oleh JIP.
- b. Somasi dari PT Ardena Cakra Buana dengan kuasa hukum Andreas, Sheila & Partners: Somasi ini dilayangkan kepada Perusahaan dikarenakan Perusahaan belum melakukan pembayaran atas proyek GPON dengan surat Somasi nomor 037/ASP/AH/II/2019 tanggal 26 Februari 2019.
- c. Somasi dari PT Towerindo Perkasa Inti dengan kuasa hukum Andreas, Sheila & Partners: Somasi ini dilayangkan kepada Perusahaan dikarenakan JIP belum membayar hasil pekerjaan PRA SITAC dengan nomor Somasi 038/ASP/AH/II/2019 tanggal 26 Februari 2019.

Atas Somasi tersebut diatas, manajemen Perusahaan secara intensif memberikan respon setelah mendapatkan arahan dari kuasa hukum dan pemegang saham.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

capital of the Company which previously amounted to Rp9,408,730,231 was deducted to Rp8,758,730,231.

2. Based on Notarial Deed No. 100 dated March 29, 2019 of Ashoya Ratam, S.H, M.Kn., in accordance with No. AHU-AH.01.03-0299951, the Company established PT Jakarta Solutions Lestari (JSL) to the Company's authorized capital amounted to Rp2.525.000.000 divided of 252,500 shares, each share having a nominal value of Rp 10,000.

JIP

1. JIP legal issues

- a. Subpoena from PT Relasi Media Solusi (RMS) with legal firm from BOSS & Partners Law Firm: This subpoena was posted to JIP because JIP will conduct a *Beauty Contest* for the *Digital Signage* project for Koja & Budhi Asih Hospital, along with the DAMRI project, so JIP is taking steps cancel the cooperation with the RMS and re-invite the RMS to take part in the re-auction held by JIP.
- b. A subpoena from PT Ardena Cakra Buana with legal firm Andreas, Sheila & Partners: This subpoena was posted to the Company because the Company had not yet paid the GPON project with Somasi letter number 037 / ASP / AH / II / 2019 dated February 26, 2019.
- c. Subpoena from PT Towerindo Perkasa Inti with legal firm Andreas, Sheila & Partners: This subpoena was posted to the Company because JIP has not paid for the work of PRA SITAC with Somasi number 038 / ASP / AH / II / 2019 dated February 26, 2019.

For the aforementioned Subpoena, the Company's management intensively responded after receiving directions from the attorney and shareholders.

44. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir.

44. Additional Financial Information

The accompanying Company's financial information (entity) which consist of the statement of financial position as of December 31, 2018, and the statements profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended (collectively referred as "Financial Information of the Parent Company"), presented as additional information to the accompanying consolidated financial statements, are presented for the purpose of additional analysis and are not part of the accompanying consolidated financial statements required by the Financial Accounting Standards in Indonesia. The Parent Company's financial information is the responsibility of management and is generated from and directly related to the accounting records and other underlying records used to prepare the accompanying consolidated financial statements.

45. Reklasifikasi Akun

Akun dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2017 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian akun dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018.

45. Account Reclassification

The accounts in the Company's consolidated statement of financial position as of December 31, 2017 have been reclassified to the presentation of accounts in the Company's consolidated statement of financial position as of December 31, 2018.

	2017			
	Sebelum Reklasifikasi/ Before Reclassification Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Sesudah Reklasifikasi/ After Reclassification Rp	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian				Statement of Financial Position
Piutang Retensi	16,160,285	(16,160,285)	--	Retention Receivables
Aset Keuangan Lancar Lainnya	--	16,160,285	16,160,285	Other Current Financial Assets
Utang Lain-lain	162,837,143,061	162,837,143,061	--	Other Payable
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya	--	(162,837,143,061)	162,837,143,061	Other Current Financial Liabilities

46. Kelangsungan Usaha Perusahaan dan Rencana Manajemen

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017, PT JIP mengalami kerugian dengan akumulasi Rugi sebesar Rp461.137.807.250 dan Rp399.995.354.659, sehingga pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017 Perusahaan mengalami kondisi defisiensi modal sebesar Rp86.950.963.250 dan Rp25.803.454.858, atas kondisi tersebut manajemen mengambil langkah-langkah upaya pengembangan bisnis

46. Company Business Continuity and Management Plan

As of December 31, 2018 and December 31, 2017, PT JIP losses with accumulated losses of Rp461,137,807,250 and Rp399,995,354,659, so that on December 31, 2018 and December 31, 2017 the Company confront a capital deficiency condition amounted to Rp86,950,963,250 and Rp25,803,454,858, based on this condition, management adopt business development efforts as

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

sebagaimana tertuang dalam Rencana Kerja Anggaran Perusahaan (RKAP) 2019 yaitu dengan membangun lima pilar bisnis Perusahaan antara lain:

1. Infrastruktur: *Utility (Ducting Bersama)*, Kontraktor Tower, USO
2. Telekomunikasi: *Connectivity, Tower Provider*, GPON, Data Center
3. ISP (*Internet Service Provider*)
4. *Digital Advertising/Signage*
5. IoT/App

Manajemen memiliki keyakinan bahwa dengan menjalankan ke lima pilar tersebut, maka diharapkan dapat menghasilkan keuntungan yang kemudian akan memperbaiki kinerja Perusahaan di masa depan.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended
December 31, 2018 and 2017
(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

stated in the 2019 Corporate Budget Work Plan (RKAP), namely by building the five business pillars of the Company, such as:

1. Infrastructure: *Utility (Joint Conducting)*
2. Telecommunication: *Connectivity, Tower Provider*, GPON, Data Center
3. ISP (*Internet Service Provider*)
4. *Digital Advertising/Signage*
5. IoT/App

Management has confidence that perform the five pillars, it is expected to generate profits that will then improve the Company's performance in the future.

47. Standar Akuntansi Baru

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian standar baru, serta interpretasi standar, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku 2017. Standar baru, amandemen dan penyesuaian standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018:

- PSAK No. 16 (Amandemen 2015): "Aset Tetap"
- PSAK No. 69: "Agrikultur"
- PSAK No. 2 (Amandemen 2016): "Laporan Arus Kas"
- PSAK No. 46 (Amandemen 2016): "Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi"
- PSAK No. 13 (Amandemen 2017): "Properti Investasi"
- PSAK No. 53 (Amandemen 2017): "Pembayaran Berbasis Saham."
- PSAK No. 15 (Penyesuaian 2017): "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK No. 67 (Penyesuaian 2017): "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain".

Interpretasi atas standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019 dengan penerapan dini diperkenankan:

- ISAK No. 33: "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".

47. New Accounting Standards

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and adjustments to new standards, as well as standard interpretations, but not yet effective for the fiscal year 2017. The following new standards, amendments and adjustments are effective for the period beginning on or after January 1, 2018:

- PSAK No. 16 (Amendment 2015): "Fixed Asset"
- PSAK No. 69: "Agriculture"
- PSAK No. 2 (Amendment 2016): "Cash Flow Report"
- PSAK No. 46 (Amendment 2016): "Income on Deferred Tax Asset Acknowledgment for Unrealized Losses "
- PSAK No. 13 (Amendment 2017): "Investment Property"
- PSAK No. 53 (Amendment 2017): "Share-based payments"
- PSAK No. 15 (Adjustment 2017): "Investments in Associated Entities and Venture Groups"
- PSAK No. 67 (Adjustment 2017): "Disclosure of Interest in Other Entities".

Interpretation of the following standards is effective for periods beginning on or after January 1, 2019 with early application is permitted:

- ISAK No. 33: "Foreign Exchange Transactions and Advances".

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Standar baru dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan:

- PSAK No. 71: "Instrumen Keuangan"
- PSAK No. 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK No. 73: "Sewa"
- PSAK No. 62 (Amandemen 2017): "Kontrak Asuransi"
- PSAK No. 15 (Amandemen 2017): "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru dan amandemen standar tersebut.

48. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 1 Oktober 2019.

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, Unless Otherwise State)

The following new standards and standard amendments are effective for periods beginning on or after January 1, 2020 with early application are permitted:

- PSAK No. 71: "Financial Instruments"
- PSAK No. 72: "Revenue from Contract with Customer"
- PSAK No. 73: "Leases"
- PSAK No. 62 (Amendment 2017): "Insurance Contract"
- PSAK No. 15 (Amendment 2017): "Investments in Associated Entities and Venture Groups"

As of the date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of the implementation of the new standards and the amendment of those standards.

48. The Management's Responsibility on the Consolidated Financial Statements

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statement. The consolidated financial statement were authorized for issue by the Directors on October 1, 2019.

Lampiran I

Attachment I

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

ENTITAS INDUK

LAPORAN POSISI KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

PARENT ENTITY

FINANCIAL STATEMENT

As of December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2018 Rp	2017 Rp	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan Setara Kas	1,810,386,663,595	3,282,137,354,165	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	568,278,475,877	759,554,026,974	Account Receivables
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	1,937,880,173	--	Accrued Revenue
Aset Keuangan Lancar Lainnya	28,806,228,153	166,859,346,748	Other Current Financial Assets
Persediaan	181,174,422,747	181,201,384,957	Inventories
Pajak Dibayar Dimuka	595,184,210,274	381,096,409,989	Prepaid Taxes
Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka	238,847,871,076	790,453,292,154	Advances and Prepayments
Jumlah Aset Lancar	3,424,615,751,895	5,561,301,814,987	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar			Non-Current Asset
Investasi Jangka Panjang	227,210,917,000	176,981,859,517	Long-term Investment
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	--	610,294,364	Accrued Revenue
Investasi Pada Entitas Anak dan Asosiasi	850,377,995,732	656,268,167,302	Investment in Subsidiaries and Associates
Aset Real Estat	1,103,015,829,604	1,008,370,800,688	Real Estat Assets
Properti Investasi	1,957,932,000,002	1,936,823,400,004	Investment Properties
Aset Tetap	5,306,204,029,382	2,894,513,515,986	Property and Equipments
Uang Muka Investasi	435,026,848,000	15,526,848,000	Advances for Investment
Aset Lain- Lain	703,342,465,310	228,600,124,838	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	10,583,110,085,030	6,917,695,010,699	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	14,007,725,836,925	12,478,996,825,686	TOTAL ASSETS

Lampiran I (Lanjutan)

Attachment I (Continued)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

ENTITAS INDUK

LAPORAN POSISI KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

PARENT ENTITY

FINANCIAL STATEMENT (Continued)

As of December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2018 Rp	2017 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek			Current Liabilities
Utang Usaha	89,457,696,558	35,323,718,267	Account Payables
Utang Pajak	43,182,740,788	140,242,912,601	Taxes Payable
Beban Akrua	14,150,370,284	57,865,689,878	Accruals
Aset Keuangan Lancar Lainnya	163,254,226,301	155,432,587,090	Other Current Financial Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	310,045,033,931	388,864,907,836	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Non-Current Liabilities
Pendapatan Diterima Dimuka	177,402,539,217	167,549,717,381	Unearned Revenue
Jaminan Sewa Diterima Dimuka	3,724,673,152	2,260,209,824	Unearned Deposits Revenue
Liabilitas Imbalan Pascakerja	15,309,310,113	14,300,126,371	Post-employment Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	196,436,522,482	184,110,053,576	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	506,481,556,413	572,974,961,412	Total Liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			Equity Attributable to Owner of the Company
Modal Saham			Share Capital
Modal Saham, Nilai Nominal - Rp1.000 per Saham			Share Capital - Rp1,000 par value
Modal Dasar - 30.000.000.000 dan 10.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017			Authorized Capital 30,000,000,000 and 10,000,000,000 shares As of December 31, 2018 and 2017
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh masing-masing sebesar 9.408.730.231 dan 5.946.730.231 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	9,408,730,231,000	5,946,730,231,000	Subscribed and Paid up 9,408,730,231 and 5,946,730,231 share as of December 31, 2018 and 2017, respectively
Pengembalian Modal Saham	(650,000,000,000)	--	as of Desember 31, 2018 and 2017
Uang Muka Setoran Modal	2,232,000,000,000	3,462,000,000,000	Return on capital in progress
Saldo Laba			Advances for Share Capital
Ditentukan Penggunaannya	918,163,757,894	537,542,337,548	Retained Earnings :
Belum Ditentukan Penggunaannya	1,592,350,291,618	1,959,749,295,726	Appropriated
Jumlah Ekuitas	13,501,244,280,512	11,906,021,864,274	Unappropriated
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	14,007,725,836,925	12,478,996,825,686	Total Equity
			TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lampiran II

Attachment II

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK

LAPORAN LABA RUGI DAN

PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY

STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND

OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2018 Rp	2017 Rp	
PENDAPATAN	100,954,426,988	608,080,477,542	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	74,444,757,674	60,635,584,355	COST OF REVENUE
LABA KOTOR	<u>26,509,669,314</u>	<u>547,444,893,187</u>	GROSS PROFIT
Beban Administrasi dan Umum	(157,029,946,896)	(147,099,461,255)	General and Administrative Expenses
Beban Penjualan	(12,937,831)	(272,363,637)	Selling Expenses
Beban Keuangan	--	(348,874,217)	Finance Charges
Beban Pajak Penghasilan Final	(30,962,911,616)	(29,194,874,767)	Final Income Tax Expense
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi-Bersih	6,028,981,500	--	Increase in Fair Value of Investment Properties
Beban Penurunan Nilai Investasi Jangka Panjang Lainnya	(47,442,800,000)	--	Impairment Charges of Other Long-Term Investments
Penghasilan Lain-lain-Bersih	224,517,341,748	148,009,588,902	Other Income - Net
LABA SEBELUM PAJAK	<u>21,607,396,219</u>	<u>518,538,908,213</u>	PROFIT BEFORE TAX
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN			INCOME TAX BENEFIT
Kini	5,595,982,000	109,103,368,543	Current
Tangguhan	--	--	Deferred
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<u>5,595,982,000</u>	<u>109,103,368,543</u>	Total Income Tax Expense
LABA TAHUN BERJALAN	<u>16,011,414,219</u>	<u>409,435,539,670</u>	PROFIT FOR THE YEAR
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi)			Item that will be not reclassified to profit or loss
Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pasti	(9,300,376)	(2,440,292,131)	Remeasurement of Employee Benefit
Pos yang akan direklasifikasi ke laba (rugi)			Item that will reclassified to profit or loss
Kenaikan Nilai Wajar Investasi Jangka Panjang Lainnya	92,375,657,483	--	Increase Fair Value in Other Long-Term Investments
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u>108,377,771,326</u>	<u>406,995,247,539</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

Lampiran III

Attachment III

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Modal Disetor / Share Capital Rp	Pengembalian Modal Dalam Penyelesaian/ Return on capital in progress Rp	Uang Muka Setoran Modal/ Advanced Paid up Capital Rp	Saldo Laba/Retained Earnings		Total Ekuitas Total Equity Rp	
				Telah Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated Rp	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated Rp		
Saldo per 31 Desember 2016	3,746,730,231,000	--	1,000,000,000,000	463,783,655,903	1,675,685,184,261	6,886,199,071,164	Balance as of December 31, 2016
Setoran Modal	2,200,000,000,000	--	(2,200,000,000,000)	--	--	--	Paid up Capital
Uang Muka Setoran Modal	--	--	4,662,000,000,000	--	--	4,662,000,000,000	Advance for Share Capital
Pembagian Laba :							Distribution of Retained Earnings :
Dividen	--	--	--	--	(49,172,454,430)	(49,172,454,430)	Dividends
Cadangan khusus	--	--	--	73,758,681,645	(73,758,681,645)	--	Appropriation to Custom Reserves
Laba tahun berjalan	--	--	--	--	409,435,539,670	409,435,539,670	Profit for the Year
Rugi Komprehensif Lain	--	--	--	--	(2,440,292,131)	(2,440,292,131)	Comprehensive Loss for the Year
Saldo per 31 Desember 2017	5,946,730,231,000	--	3,462,000,000,000	537,542,337,548	1,959,749,295,725	11,906,021,864,273	Balance as of December 31, 2017
Setoran Modal	3,462,000,000,000	--	(3,462,000,000,000)	--	--	--	Paid up Capital
Pengembalian Modal Dalam Penyelesaian	--	(650,000,000,000)	--	--	--	(650,000,000,000)	Return on capital in progress
Uang Muka Setoran Modal	--	--	2,232,000,000,000	--	--	2,232,000,000,000	Advance for Share Capital
Pembagian Laba :							Distribution of Retained Earnings :
Dividen	--	--	--	--	(95,155,355,087)	(95,155,355,087)	Dividends
Cadangan khusus	--	--	--	380,621,420,346	(380,621,420,346)	--	Appropriation to Custom Reserves
Laba tahun berjalan	--	--	--	--	16,011,414,219	16,011,414,219	Profit for the Year
Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	--	--	92,366,357,107	92,366,357,107	Comprehensive Income for the Year
Saldo per 31 Desember 2018	9,408,730,231,000	(650,000,000,000)	2,232,000,000,000	918,163,757,894	1,592,350,291,618	13,501,244,280,512	Balance as of December 31, 2018

Lampiran IV

Attachment IV

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN ARUS KAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY
STATEMENT OF CASH FLOWS

For The Years Ended
 December 31, 2018 and 2017
 (Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2018 Rp	2017 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan	104,552,042,880	(119,896,600,715)	Cash Receipts from Customers
Pembayaran Kas kepada Karyawan dan Pemasok	(222,811,734,815)	(771,189,328,416)	Cash Payment to Employees and Suppliers
Pembayaran Beban Keuangan	--	326,944,445	Payment for Finance Cost
Pembayaran Pajak Penghasilan	(207,577,013,159)	--	Payment for Income Taxes
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(325,836,705,094)	(890,758,984,686)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan Bunga	148,751,982,318	140,985,482,130	Interest Received
Perolehan Aset Tetap	(2,536,550,647,066)	(2,370,018,439,676)	Acquisition of Fixed Assets
Pencairan Deposito yang Dibatasi Penggunaannya	110,000,000,000	--	
Penjualan Aset Tetap	(2,544,718,500)	--	Selling of Fixed Assets
Penambahan Uang Muka Investasi	--	(15,526,848,000)	Additional in Advanced Investments
Penambahan Uang Pembelian Tanah	(57,247,563,225)	--	Additional in Advanced Purchase of Land
Penerimaan Dividen Kas dari Entitas Anak	7,040,505,393	--	Dividen Cash Receipts from Subsidiaries
Penempatan Investasi Pada Entitas Asosiasi	(151,000,000,000)	(2,029,000,000)	Placement in Investment in Associates
Perolehan Aset Real Estate	(30,004,345,386)	--	Acquisition Real Estate Assets
Penempatan Investasi Jangka Panjang	(5,296,200,000)	(1,249,000,000)	Placement in Long-term Investments
Pencairan Uang Jaminan	86,550,833	--	Liquidation of Deposit
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(2,516,764,435,633)	(2,247,837,805,546)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran Pinjaman Bank	--	(30,000,000,000)	Payment for Bank Loan
Pengembalian Modal Saham	(650,000,000,000)	--	Return of Equity Shares
Pembayaran Utang Sewa Pembiayaan	--	(216,701,346)	Payment for Finance Lease Payables
Pembayaran Dividen	(95,155,355,087)	(49,172,454,430)	Dividend Payment
Penerimaan Penambahan Modal Disetor	2,232,000,000,000	4,662,000,000,000	Receipts from Paid up Capital Advance
Pembayaran Pinjaman Pihak Berelasi	(115,994,194,757)	(3,050,446,302)	Receipts (Payments) Deposite Income
Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	1,370,850,450,156	4,579,560,397,922	Net Cash Provided by Financing Activities
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(1,471,750,690,571)	1,440,963,607,690	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	3,282,137,354,166	1,841,173,746,476	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	1,810,386,663,595	3,282,137,354,166	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK**

Informasi Investasi pada Entitas Anak dan
Asosiasi

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY**

**Investment Information Subsidiaries and
Associations**

For The Years Ended

December 31, 2018 and 2017

(Presented in Full Rupiah, unless Otherwise Stated)

1. Laporan Keuangan Tersendiri

Laporan posisi keuangan, laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas terlampir adalah laporan keuangan tersendiri yang merupakan informasi tambahan atas laporan keuangan konsolidasian.

1. Separate Financial Statements

The statement of financial position, statements of comprehensive income, statement of changes in equity and the related statements of cash flows are separate financial statements which are additional information on the consolidated financial statements.

2. Investasi Pada Entitas Anak

Investasi pada entitas anak sebagaimana disebutkan dalam laporan keuangan tersendiri dicatat menggunakan metode biaya perolehan.

2. Investments in Subsidiaries

Investments in subsidiaries as stated in separate financial statements are recorded using the cost method.

31 Desember 2018/December 31, 2018

Perusahaan Asosiasi/Associates	Kepemilikan/ Ownership %	Saldo Awal Biaya Perolehan/ Beginning Balance Acquisition Cost	Perubahan Selama Periode Berjalan		Saldo Akhir Biaya Perolehan/ Ending Balance Acquisition Cost
			Penambahan Penyertaan/ Additions of Participation	Pengurangan Penyertaan/ Deductions of Participation	
Entitas Anak/Subsidiaries					
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo (d/h PT Jakarta Komunikasi)	99.99	374,136,844,000		--	374,136,844,000
PT Pulo Mas Jaya	95	94,999,960,000	40,000	--	95,000,000,000
PT Jakarta Konsultindo	93.48	9,348,000,000	--	--	9,348,000,000
PT Jakarta Utilitas Propertindo (d/h PT Jakarta Manajemen Estatindo)	99.97	172,320,000,000		--	172,320,000,000
PT Jakarta Energi Utama	70	3,500,000,000	--	--	3,500,000,000
PT LRT Jakarta	99	--	148,500,000,000		148,500,000,000
Entitas Asosiasi/Associates					
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda	25	882,905,147	20,185,856		903,091,003
PT Jakarta Aset Manajemen	49	803,102,269	--	--	803,102,269
PT Migas Hulu Jabar ONWJ	20.29	1,080,458,154	45,589,602,574	--	46,670,060,728
Dikurangi Penurunan Nilai Investasi/Less Impairment of Investment					
PT Jakarta Aset Manajemen		(803,102,268)	--	--	(803,102,268)
Total Nilai Penyertaan Saham/Total Share of Participation		656,268,167,302			850,377,995,732