



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

Laporan Keuangan Konsolidasian / *Consolidated Financial Statements*
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 /
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

Daftar Isi

**Halaman/
Page**

Table of Contents

**Surat Pernyataan Direksi
Laporan Auditor Independen
Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018**

***Directors' Statement Letter
Independent Auditor's Report
Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018***

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

1

Consolidated Statements of Financial Position

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian

3

*Consolidated Statements of Profit or Loss and
Other Comprehensive Income*

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian

4

Consolidated Statements of Changes in Equity

Laporan Arus Kas Konsolidasian

5

Consolidated Statements of Cash Flows

Catatan atas Laporan Keuangan

6

Notes to the Consolidated Financial Statements

Informasi Tambahan:

Additional Information:

Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk

I

Statements of Financial Position Parent Entity

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Entitas Induk

II

*Statements of Profit or Loss and Other
Comprehensive Income Parent Entity*

Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk

III

Statements of Changes in Equity Parent Entity

Laporan Arus Kas Entitas Induk

IV

Statements of Cash Flows Parent Entity

SURAT PERNYATAAN DIREKSI/DIRECTORS'S STATEMENT
NO. 003/UT0000/121/VI/2020

**TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

**REGARDING
THE RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

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
 Jl 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
 Jl 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:

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak; 2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; 3. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar; 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; 5. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Jakarta Propertindo (Perseroda). | <ol style="list-style-type: none"> 1. We are responsible for the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statement of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and Subsidiaries; 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. All information in the consolidated financial statements of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and Subsidiaries have been complete and truthful manner; 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. 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, 30 Juni / June 2020



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

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Ref.: R-269/2.0752/AU.1/03/0207-1/1/VI/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

*The Shareholders, Boards of Commissioners and
Directors***PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA) DAN ENTITAS ANAK/
PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA) AND SUBSIDIARIES**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian **PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anak (Grup)** terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of **PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and its subsidiaries (Group)**, which comprise of consolidated statement of financial position as of December 31, 2019 and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan

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

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

Tanggung Jawab Auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit 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 tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such 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 such financial statements are free from material misstatement.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih tergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian atas risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas efektivitas 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 anak** tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 41 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang memuat penjelasan manajemen mengenai ketidakpastian sehubungan dengan kemungkinan dampak pandemik COVID-19 atas bisnis dan keuangan Perusahaan. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian **PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dan entitas anak** pada tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessment, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the 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, 2019, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

Emphasis of Matters

We bring attention to Note 41 to the accompanying consolidated financial statements that contain management's explanation of the uncertainties relating to the possible impact of the COVID-19 pandemic on the Company's business and finance. Our opinion is not modified in this regard.

Other matter

*Our audit of the accompanying consolidated financial statements of the **PT Jakarta Propertindo (Perseroda) and its subsidiaries** as of December 31, 2019 and for the year then ended was conducted*

dengan tujuan merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (entitas induk) yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2019, 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 yang diharuskan dari laporan keuangan konsolidasian berdasarkan 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 digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi keuangan entitas induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, informasi keuangan entitas induk disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, dalam hubungannya dengan laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2018 telah diaudit oleh auditor independen lain yang laporannya No.00905/2.1030/AU.1/03/0181-4/1/X/2019 tanggal 1 Oktober 2019 menyatakan opini tanpa modifikasi.

to form an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole. The supplementary financial information of PT Jakarta Propertindo (Perseroda) (parent entity) which comprises the statement of financial position as of December 31, 2019, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purpose of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements prepared in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards. Management is responsible for the Parent Entity Financial Information, which was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to auditing procedures applied in the audit of the consolidated financial statements in accordance with the 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 consolidated financial statements taken as a whole.

The consolidated financial statement for year ended December 31, 2018 were audited by other independent auditor whose report No.00905/2.1030/AU.1/03/0181-4/1/X/2019 dated October 1, 2019 expressed an unmodified opinion.

KANAKA PURADIREDDA, SUHARTONO



Andy Eldes, Ak., CA, CPA
NRAP.: AP.0207
30 Juni/June, 30 2020

Ref.: R-269/2.0752/AU.1/03/0207-1/1/VI/2020

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**
Per 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	Catatan / Note	2018	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	1.366.666.342	3	2.732.767.513	Cash and Cash Equivalents
Investasi Jangka Pendek	-	4	-	Short-Term Investment
Piutang Usaha	147.291.808	5	100.053.355	Accounts Receivable
Aset Keuangan Lancar Lainnya	49.474.957	6	56.270.447	Other Current Financial Assets
Pendapatan yang Masih Harus Diterima	8.707.341	7	5.236.668	Accrued Revenues
Persediaan	343.349.858	8	182.303.246	Inventories
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	474.844.572	9	308.169.017	Advances and Prepayments
Uang Muka Investasi	17.600.000	11	-	Advances for Investment
Pajak Dibayar di Muka	358.460.077	10	624.758.809	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar	2.766.394.955		4.009.559.055	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-Current Asset
Aset Pajak Tangguhan	21.280.487	34	6.234.785	Deferred Tax Assets
Investasi Jangka Panjang Lainnya	242.644.242	12	228.074.503	Other Long-term Investment
Investasi Pada Entitas Asosiasi	224.361.979	13	224.023.710	Investment in Associates
Investasi Pada Ventura Bersama	37.192.282	14	40.020.837	Investment in Joint Ventures
Aset Real Estat	1.290.586.090	15	1.239.757.144	Real Estate Assets
Properti Investasi	6.225.666.072	16	5.805.348.047	Investment Properties
Aset Tetap	7.404.169.672	17	5.428.848.490	Fixed Assets
Aset Lain-Lain	969.847.573	18	715.851.683	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	16.415.748.397		13.688.159.199	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	19.182.143.352		17.697.718.254	TOTAL ASSETS

Jakarta, 30 Juni 2020/ June 30, 2020



YULIANTINA WANGSAWIGUNA

Direktur Keuangan/ Finance Director

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**
Per 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	Catatan / Note	2018	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Sewa Pembiayaan	-		106.032	Finance Lease Liabilities
Utang Usaha	352.583.352	20	104.204.647	Accounts Payable
Utang Pajak	34.188.158	21	51.488.404	Tax Payables
Pinjaman Bank	480.000.000	19	-	Bank Loan
Beban Akrua	202.937.128	22	36.952.501	Accruals Expenses
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya	57.291.768	23	202.124.285	Other Financial Liabilities
Pendapatan Diterima Dimuka	93.011.975	24	124.224.639	Unearned Revenue
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.220.012.381		519.100.506	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Long-term Debt
Utang Sewa Pembiayaan	-		9.442	Finance Lease Liabilities
Pendapatan Diterima di Muka				Unearned Revenues
Jangka Panjang	183.206.631	24	202.263.275	Long-Term
Jaminan Sewa Diterima di Muka	5.097.629		5.066.465	Unearned Deposits Revenues
Liabilitas Pajak Tangguhan	2.150.712	34	1.894.055	Deferred Tax Liabilities
Liabilitas Imbalan Pascakerja	43.224.760	25	34.240.066	Post Employment Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	233.679.732		243.473.303	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	1.453.692.113		762.573.809	Total Liabilities
Ekuitas				Equity
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owner of The Company
Modal Saham, Nilai Nominal				Share Capital
Rp1.000 (nilai penuh) per Saham				Rp1,000 (full amount) par value
Modal Dasar - 30.000.000.000 saham per 31 Desember 2019 dan 2018, Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh masing-masing sebesar 10.990.730.231 dan 9.408.730.231 Lembar Saham per 31 Desember 2019 dan 2018	10.990.730.231	27	9.408.730.231	Authorized Capital 30,000,000,000 shares As of December 31, 2019 and 2018 Subscribed and Paid up 10,990,730,231 and 9,408,730,231 shares as of December 31, 2019 and 2018, respectively
Pengembalian Modal Saham				Return on Share Capital
Dalam Penyelesaian	-		(650.000.000)	in Process
Uang Muka Setoran Modal	1.200.000.000		2.232.000.000	Advances for Paid-in Capital
Tambahan Modal Disetor	328.500		328.500	Additional Paid-in Capital
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan Pengunaannya	1.143.529.148		914.954.805	Appropriated
Belum Ditentukan Pengunaannya	4.097.057.995		4.448.153.005	Unappropriated
Total Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	17.431.645.874		16.354.166.541	Total Equity Attributable to Owner of The Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	296.805.365	26	580.977.904	Non-Controlling Interest
Jumlah Ekuitas	17.728.451.239		16.935.144.445	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	19.182.143.352		17.697.718.254	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Jakarta, 30 Juni 2020/ June 30, 2020



YULIANTINA WANGSAWIGUNA

Direktur Keuangan/ Finance Director

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK**
**LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, 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, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	Catatan/ Note	2018	
PENDAPATAN	429.186.731	28	374.569.283	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(279.524.191)	29	(273.071.374)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	149.662.540		101.497.909	GROSS PROFIT
Beban Penjualan	(3.128.154)	30	(1.762.280)	Marketing Expense
Beban Administrasi dan Umum	(371.324.893)	30	(266.832.304)	General and Administrative Expenses
Pendapatan (Beban) Lain-lain-Bersih	175.687.953	31	139.631.964	Other Income (Expenses) - Net
Beban Keuangan	(3.348.693)	32	(2.088.699)	Finance Cost
Beban Pajak Final	(22.576.285)	33	(37.400.292)	Final Tax Expense
Bagian Rugi Ventura Bersama	(2.828.554)	14	(5.642.201)	Share of Loss of Joint Ventures
Bagian Laba (Rugi) Bersih Entitas Asosiasi	38.328.663	13	45.315.508	Share of Profit (Loss) of Associates
Keuntungan (Kerugian)				Increase (Decrease)
Revaluasi Properti Investasi, Bersih	(35.110.624)		324.706.548	in Fair Value of Investment Properties
Beban Penurunan Nilai				Impairment Charges of
Investasi Jangka Panjang Lainnya	(15.508.767)	12	(47.442.800)	Other Long-term Investment
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(90.146.814)		249.983.352	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				TAX (EXPENSE) BENEFIT
Kini	(789.671)	34	(6.076.305)	Current
Tangguhan	14.713.079	34	273.452	Deferred
Jumlah Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan	13.923.408		(5.802.853)	Total Tax Benefit (Expense)
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	(76.223.406)		244.180.499	PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN 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 Program Imbalan Pasti	(5.138.600)		(1.104.622)	Remeasurement of Defined Benefit Obligation
Bagian Penghasilan Komprehensif Lain				Share of Other Comprehensive Income
Entitas Asosiasi	(38.790)		128.735	of Associates
Pajak Penghasilan Terkait	75.966		187.931	Income Tax Effect
Keuntungan (Kerugian) Nilai Investasi Jangka Panjang Lainnya	(24.645.400)		92.375.657	Increase (Decrease) in Fair Value of Other Long-term Investment
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(105.970.230)		335.768.200	TOTAL PROFIT (LOSS) COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Profit (Loss)- Net for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(92.825.373)		228.574.343	Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	16.601.967		15.606.156	Non-Controlling Interests
Jumlah	(76.223.406)		244.180.499	Total
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Profit (Loss) Comprehensive Income For The Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(122.520.667)		320.605.927	Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	16.550.437		15.162.274	Non-Controlling Interests
Jumlah	(105.970.230)		335.768.200	Total

Jakarta, 30 Juni 2020/ June 30, 2020


PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

YULIANTINA WANGSAWIGUNA

Direktur Keuangan/ Finance Director

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018

(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGE IN EQUITY

For the years ended December 31, 2019 and 2018

(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Attributable to owners of the parent entity</i>									
	Modal Disetor/ <i>Share Capital</i>	Pengembalian Modal Disetor/ <i>Return on Share Capital in Process</i>	Tambahan Modal Disetor/ <i>Additional Paid in-</i>	Uang Muka Setoran Modal/ <i>Advance for Paid-in Capital</i>	Telah Ditentukan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditentukan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	Kepentingan NonPengendali/ <i>Non-Controlling Interests</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Saldo per 1 Januari 2018	5.946.730.231	-	328.500	3.462.000.000	534.333.384	4.604.039.363	14.547.431.479	562.565.630	15.109.997.108	Balance as of January 1, 2018
Setoran Modal	3.462.000.000	-	-	(3.462.000.000)	-	-	-	-	-	Paid-in Capital
Selisih Transaksi Perubahan Modal										Different in Capital Change
Pada Entitas anak	-	-	-	-	-	(715.509)	(715.509)	-	(715.509)	with Subsidiaries
Uang Muka Setoran Modal	-	(650.000.000)	-	2.232.000.000	-	-	1.582.000.000	-	1.582.000.000	Advance for Paid-in Capital
Pembagian Laba :										Distribution of Retained Earnings :
Uang Muka Setoran Modal - Bagian Non Pengendali	-	-	-	-	-	-	-	3.250.000	3.250.000	Advance for Paid-in Capital-Non Controlling Interest
Dividen	-	-	-	-	-	(95.155.355)	(95.155.355)	-	(95.155.355)	Dividend
Cadangan khusus	-	-	-	-	380.621.420	(380.621.420)	-	-	-	Appropriation for Specific Reserves
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-	-	-	-	-	228.574.343	228.574.343	15.606.156	244.180.499	Profit (Loss) for the Year
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	-	-	-	-	-	92.031.583	92.031.583	(443.882)	91.587.701	Other Comprehensive Income (Loss) for the Year
Saldo per 31 Desember 2018	9.408.730.231	(650.000.000)	328.500	2.232.000.000	914.954.805	4.448.153.005	16.354.166.541	580.977.904	16.935.144.445	Balance as of December 31, 2018
Setoran Modal	1.582.000.000	650.000.000	-	(2.232.000.000)	-	-	-	-	-	Advance for Paid-in Capital
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas pada Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Different in The Equity Transactions in Subsidiary
Pengembalian Modal disetor	-	-	-	-	-	-	-	(228.225.000)	(228.225.000)	Paid-in Capital - Non Controlling Interest Portion
Uang Muka Setoran Modal	-	-	-	1.200.000.000	-	-	1.200.000.000	(23.750.000)	1.176.250.000	Advance for Share Capital
Pembagian Laba :										Distribution of Retained Earnings :
Dividen	-	-	-	-	-	-	-	(48.747.976)	(48.747.976)	Dividends
Cadangan khusus	-	-	-	-	228.574.343	(228.574.343)	-	-	-	Appropriation for Specific Reserves
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-	-	-	-	-	(92.825.373)	(92.825.373)	16.601.967	(76.223.407)	Profit (Loss) for the Year
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	-	-	-	-	-	(29.695.294)	(29.695.294)	(51.530)	(29.746.824)	Other Comprehensive Income (Loss) for the Year
Saldo per 31 Desember 2019	10.990.730.231	-	328.500	1.200.000.000	1.143.529.148	4.097.057.995	17.431.645.874	296.805.365	17.728.451.239	Balance as of December 31, 2019

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)**DAN ENTITAS ANAK****LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018

(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)**AND SUBSIDIARIES****CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**

For the years ended December 31, 2019 and 2018

(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan	406.716.109	491.999.169	Cash Receipt from Customers
Pembayaran Kas Kepada Karyawan dan Pemasok	(656.382.821)	(551.118.391)	Cash Payment to Employees and Suppliers
Pembayaran Beban Keuangan	(576.750)	(2.088.699)	Payment from Finance Charge
Pembayaran Pajak Penghasilan	(91.396.462)	(214.799.708)	Payment for Income Taxes
ARUS KAS BERSIH DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS OPERASI	(341.639.925)	(276.007.629)	NET CASH USED IN OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES
Penerimaan Bunga	107.169.818	157.450.874	Interest Receipt
Penjualan Aset Tetap	698.470	1.832.715	Sale of Fixed Assets
Perolehan Aset Tetap	(1.548.498.563)	(2.665.839.002)	Acquisition of Fixed Assets
Perolehan Properti Investasi	(28.764.927)	(166.154.244)	Acquisition of Investment Properties
Penerimaan Dividen Kas dan Entitas Asosiasi	43.573.882	2.337.500	Cash Dividend Receipt from Association
Penempatan Investasi Pada Ventura Bersama	(86.607.469)	-	Placement in Join Venture
Pengebalian (Penempatan) Uang Muka Investasi	(47.440.902)	600.952.186	Receipt (Placement) of Advances for Investment
Penempatan Investasi Jangka Panjang Lainnya	(6.982.265)	(5.296.200)	Placement in Other Long-Term Investments
Pencairan Deposito yang Dibatasi Penggunaanya	-	110.000.000	Withdrawal Restricted Deposits
Pencairan (Penempatan) Uang Jaminan	(832.606.927)	86.551	Receipt (Placement) on Guarantee Deposit
ARUS KAS BERSIH DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	(2.399.458.884)	(1.964.629.620)	NET CASH FLOW USED IN INVESTMENT ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan (Pembayaran) Pinjaman Bank	475.448.732	(98.877.170)	Receipt (Payment) for Bank Loan
Pengembalian Modal Disetor	(228.225.000)	(650.000.000)	Return on Paid-up Capital
Penerimaan Dividen	(48.476.093)	(95.155.355)	Receipt Dividend
Penerimaan Uang Muka Setoran Modal	1.176.250.000	2.232.000.000	Receipt from Additional Paid-in Capital
ARUS KAS BERSIH DIPEROLEH DARI	1.374.997.639	1.387.967.475	NET CASH FLOW FROM FINANCING
PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS BERSIH	(1.366.101.169)	(852.669.773)	NET DECREASE IN CASH AND CASH
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	2.732.767.513	3.585.437.286	CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE BEGINNING YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	1.366.666.342	2.732.767.513	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand 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.

Berdasarkan Akta Notaris Darmawan Tjoa, S.H., S.E., No 119 tanggal 28 Agustus 2019 mengenai Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Propertindo (Perseroda), di mana Pemegang Saham menyetujui penerbitan 2.232.000.000 lembar saham seri B baru, masing-masing dengan nilai nominal Rp1.000 (nilai penuh) atau seluruhnya sebesar Rp2.232.000.000.000 (nilai penuh) yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah (PMD). Sehingga selanjutnya modal ditempatkan dan modal disetor Jakpro menjadi sebesar 10.990.730.231 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar

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.

Based on Notarial Deed No. 119 dated August, 28 2019 Darmawan Tjoa, S.H. S.E., concerning Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company, where the Shareholders approve the issuance of 2,232,000,000 new series B shares, each with a nominal value Rp1,000 (full amount) or all in the amount of Rp2,232,000,000,000 (full amount) taken entirely by the Provincial Government of DKI Jakarta as Regional Capital Participation . Then, the capital issued and paid up capital of Jakpro amounted to 10,990,730,231 shares with a total nominal value of Rp10,990,730,231,000 (full amount). This amendment has been approved by Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-

Rp10.990.730.231.000 (nilai penuh). Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0062159.AH.01.02. tanggal 31 Agustus 2019.

0062159.AH.01.02. dated August 31 2019.

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

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

b. Kegiatan Usaha Pokok Perusahaan

Sesuai anggaran dasar Perusahaan sebagaimana di dalam Akta Notaris Ashoya Ratam, SH., MKn No. 24 tanggal 24 Januari 2020 dan telah memperoleh Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0015648.AH.01.02. Tanggal 21 Februari 2020, Perusahaan didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, jasa dan real estat (pengembang). Untuk mencapai tujuan tersebut, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha dengan lingkup sebagai berikut:

- 1) Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama, sebagai berikut;
 - a. Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
 - b. Penyiapan lahan, meliputi;
 - i. Pengadaan tanah matang (kavling siap bangun), pematangan dan melakukan dan menerima pengalihan hak atas tanah dari dan kepada pihak ketiga (kegiatan landbanking);
 - ii. Penyelenggaraan reklamasi yang antara lain meliputi kegiatan perencanaan, pelaksanaan reklamasi (termasuk penimbunan dan pengeringan laut di bagian perairan laut kawasan pantai), penggalian dan pengambilan bahan-bahan galian untuk menyelenggarakan reklamasi serta pengawasan;
 - iii. Pengembangan kawasan permukiman skala besar dan permukiman tersusun yang terencana serta menyeluruh dan terpadu, dengan pelaksanaan secara bertahap;
 - iv. Pengelolaan lingkungan siap bangun;
 - v. Pembangunan jaringan prasarana lingkungan dan pengelolaannya;

b. The Company's Business Activities

In accordance with the articles of association of the Company as stated in the Notarial Deed Ashoya Ratam, SH., MKn No. 24 dated 24 January 2020 and has obtained Approval for Amendment to the Articles of Association of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number AHU-0015648.AH.01.02. dated February 21, 2020, the Company was founded with the intent and purpose of doing business in the fields of trade, services and real estate (developers). To achieve these objectives, the Company conducts business activities with the following scope:

- 1) *The company can carry out the main business activities, as follows;*
 - a. *Owned or leased real estate;*
 - b. *Land preparation, including;*
 - i. *Mature land acquisition (land ready to build), ripening and carrying out and receiving transfer of land rights from and to third parties (landbanking activities);*
 - ii. *The implementation of reclamation which includes planning activities, implementation of reclamation (including landfill and drying of the sea in the coastal waters of the coastal area), excavation and extraction of minerals to carry out reclamation and supervision;*
 - iii. *Development of large-scale residential areas and planned settlements as well as comprehensive and integrated, with the implementation in stages;*
 - iv. *Environmental management ready to build;*
 - v. *Development of environmental infrastructure networks and their management;*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> vi. Penyelenggaraan penyediaan utilitas umum; vii. Pengelolaan taman hiburan dan rekreasi serta pusat Pendidikan dan kebudayaan; dan viii. Pengembangan utilitas ducting. c. Konstruksi gedung tempat tinggal; d. Konstruksi gedung perkantoran; e. Konstruksi gedung perbelanjaan; f. Konstruksi gedung industri; g. Konstruksi gedung penginapan; h. Konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga; i. Konstruksi gedung; j. Konstruksi bangunan sipil; <p>2) Selain kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung, sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pengadaan uap/air panas dan udara dingin; b. Lapangan sepak bola; c. Aktivitas pusat kebugaran/fitness center; d. <i>Sport centre</i>; e. Aktivitas fasilitas olahraga; f. Promotor kegiatan olahraga; g. Penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran; h. <i>Event organizer</i>; i. Aktivitas telekomunikasi tanpa kabel; j. Aktivitas telekomunikasi dengan kabel; k. Aktivitas pengolahan data; l. <i>Internet service provider</i>; m. Jasa sistem komunikasi; n. Instalasi telekomunikasi; o. Aktivitas telekomunikasi; p. Konstruksi sentral telekomunikasi; q. Periklanan; r. Perdagangan besar peralatan telekomunikasi; s. Perdagangan besar padi dan palawija; t. Perdagangan eceran padi dan palawija; u. Pengumpulan air limbah tidak berbahaya; v. Pengumpulan air limbah berbahaya; w. Pengelolaan dan pembuangan air limbah tidak berbahaya; x. Pengelolaan dan pembuangan air limbah berbahaya; y. Jasa inspeksi periodik; z. Pendidikan swasta; | <ul style="list-style-type: none"> vi. <i>Implementation of the provision of public utilities;</i> vii. <i>Management of amusement and recreation parks and Education and cultural centers; and</i> viii. <i>Development of ducting utilities.</i> c. <i>Residential building construction;</i> d. <i>Office building construction;</i> e. <i>Shopping building construction;</i> f. <i>Construction of industrial buildings;</i> g. <i>Inn building construction;</i> h. <i>Construction of buildings where entertainment and sports;</i> i. <i>Building construction;</i> j. <i>Civil building construction;</i> <p>2) <i>In addition to the main business activities, the Company can carry out supporting business activities, as follows:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>Procurement of steam / hot water and cold air;</i> b. <i>Football field;</i> c. <i>Fitness center/ fitness center activities;</i> d. <i>Sport center;</i> e. <i>Sports facility activities;</i> f. <i>Promoters of sports activities;</i> g. <i>Organizers of meetings, incentive trips, conferences and exhibitions;</i> h. <i>Event organizer;</i> i. <i>Wireless telecommunications activities;</i> j. <i>Cable telecommunications activities;</i> k. <i>Data processing activities;</i> l. <i>Internet service provider;</i> m. <i>Communication system services;</i> n. <i>Telecommunications installation;</i> o. <i>Telecommunications activities;</i> p. <i>Telecommunicationcentral onstruction;</i> q. <i>Advertising;</i> r. <i>Large trade in telecommunications equipment;</i> s. <i>Large scale rice and pulses trade;</i> t. <i>Retail trade of rice and pulses;</i> u. <i>Waste water collection is not dangerous;</i> v. <i>Hazardous waste water collection;</i> w. <i>Management and disposal of non-hazardous wastewater;</i> x. <i>Management and disposal of hazardous wastewater;</i> y. <i>Periodic inspection services;</i> z. <i>Private education;</i> |
|--|--|

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- aa. Pendidikan kebudayaan;
- bb. Aktivitas konsultasi transportasi;
- cc. Konstruksi jalan raya;
- dd. Konstruksi jalan rel dan jembatan rel;
- ee. Konstruksi bangunan elektrik;
- ff. Konstruksi sinyal dan telekomunikasi kereta api;
- gg. Konstruksi jaringan elektrik dan telekomunikasi lainnya;
- hh. Reparasi mesin untuk keperluan umum;
- ii. Reparasi lokomotif dan gerbong kereta;
- jj. Instalasi sinyal dan telekomunikasi kereta api;
- kk. Instalasi listrik;
- ll. Pengumpulan sampah tidak berbahaya;
- mm. Pengelolaan dan pembuangan sampah tidak berbahaya;
- nn. Produksi kompos sampah organik;
- oo. Daur ulang barang bukan logam;
- pp. Aktivitas remediasi dan pengelolaan sampah;
- qq. Pengelolaan dan pembuangan sampah berbahaya;
- rr. Aktivitas taman bertema atau taman hiburan;
- ss. Taman rekreasi/taman wisata;
- tt. Restoran;
- uu. Aktivitas penunjang pertambangan minyak bumi dan gas alam;
- vv. Konstruksi terowongan; dan
- ww. Aktivitas penunjang pengelolaan air.

- aa. Cultural education;
- bb. Transportation consulting activities;
- cc. Highway construction;
- dd. Railroad and rail bridge construction;
- ee. Electrical building construction;
- ff. Railway signal and telecommunications construction;
- gg. Other electrical and telecommunications network construction;
- hh. General machine repair;
- ii. Repair of locomotives and train cars;
- jj. Railway signal and telecommunications installation;
- kk. Electrical installation;
- ll. Garbage collection is not dangerous;
- mm. Management and disposal of non-hazardous waste;
- nn. Organic waste compost production;
- oo. Recycling non-metal goods;
- pp. Waste remediation and management activities;
- qq. Management and disposal of hazardous waste;
- rr. Theme park or theme park activities;
- ss. Recreational park / tourist park;
- tt. Restaurant;
- uu. Supporting activities for oil and natural gas mining;
- vv. Tunnel construction; and
- ww. Supporting water management activities.

c. Struktur Grup

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, pengendalian atas entitas anak pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebagai berikut:

c. The Group Structure

As of December 31, 2019, and 2018, the Company owns, directly or indirectly, control over its subsidiaries is as follows:

Nama Perusahaan	Total Aset/Total Assets		Total Pendapatan/Total Revenue		Company Name
	2019	2018	2019	2018	
PT Pulo Mas Jaya	4.192.930.225	4.239.067.364	119.479.699	104.537.276	PT Pulo Mas Jaya
PT Jakarta Infrastruktur Proptertindo	573.087.951	423.735.039	21.223.396	13.283.168	PT Jakarta Infrastruktur Proptertindo
PT Jakarta Utilitas Proptertindo	217.182.827	232.915.195	136.948.297	114.579.707	PT Jakarta Utilitas Proptertindo
PT LRT Jakarta	113.859.319	146.676.917	6.803.940	-	PT LRT Jakarta
PT Jakarta Konsultindo	42.016.292	30.913.748	65.456.146	26.783.107	PT Jakarta Konsultindo
PT Jakarta Marga Jaya*)	202.163.984	187.976.708	-	-	PT Jakarta Marga Jaya*)
PT Jakarta Akses Tol Priok*)	33.020.106	628.772.105	-	-	PT Jakarta Akses Tol Priok*)
PT Aksara Andalan Prima**)	29.543.487	30.792.613	1.988.014	10.455.812	PT Aksara Andalan Prima**)
PT Petross Gas **)	26.494.816	28.129.031	11.365.075	22.350.277	PT Petross Gas**)
Jumlah	5.430.299.008	5.948.978.720	363.264.568	291.989.347	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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 Desman, S.H.,M.Hum.,MM No. 88 tanggal 16 November 2017 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Pemberitaannya No. AHU-0024551.AH.01.02.tanggal 23 November 2017.

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 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H.,M.Hum.,MM No. 88 tanggal 16

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 Companies as stated on Notarial Deed No.88 dated November 17, 2017 of Desman, S.H.,M.Hum.,MM and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia according to Notification Letter No. AHU-0024551.AH.01.02. dated November 23, 2017.

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, PMJ 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, 2019 and 2018, the composition of PMJ's shareholders based on Notarial Deed No. 88 dated November 16, 2017 of Desman, S.H.,M.Hum.,MM,

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

November 2017 adalah sebagai berikut:

are as follows:

Pemegang Saham/Shareholders	2019 dan/and 2018		
	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
Yayasan Pulo Mas	5.000.000	5%	5.000.000
Total	100.000.000	100%	100.000.000

2) PT Jakarta Konsultindo

PT Jakarta Konsultindo (selanjutnya disebut "JAKKON") 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.

Anggaran Dasar JAKKON telah disesuaikan berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Satriawasnyah, S.H.MKn., No. 3 tanggal 27 Agustus 2015 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Pemberitaannya No. AHU.3547721.AH.01.11 tanggal 31 Agustus 2015.

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

Sesuai anggaran dasarnya, JAKKON 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;

2) PT Jakarta Konsultindo

PT Jakarta Konsultindo (hereinafter referred as "JAKKON") 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.

JAKKON'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. 3 dated August 27, 2015 of Satriawasnyah, S.H.MKn., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia according to Notification Letter No. AHU.3547721.AH.01.11 dated August 31, 2015.

JAKKON 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, JAKKON 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;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 JAKKON pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Satriawasnyah, S.H.MKn., No. 3 tanggal 27 Agustus 2015 adalah sebagai berikut:

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, 2019 and 2018, the composition of JAKKON's shareholders based on Notarial Deed No. 3 dated August 27, 2015 of Satriawasnyah, S.H.MKn., is as follows:

	2019 dan/and 2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	9.348	93,48%	9.348.000
PT Pulo Mas Jaya	653	6,53%	653.000
Total	10.001	100%	10.001.000

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-

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

Perubahan Anggaran Dasar JUP terakhir yaitu berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham yang dituangkan dalam Akta No. 96 tanggal 23 Oktober 2017 oleh Desman, S.H., M.Hum., M.M., Notaris di Jakarta perihal pernyataan keputusan rapat dan pemegang saham mengenai peningkatan modal dasar dan modal disetor Perusahaan. Perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0024345.AH.01.02 Tahun 2017.

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:

1. Menjalankan usaha di bidang jasa periklanan dan reklame serta promosi dan pemasaran, jasa kebersihan, jasa teknologi informasi, jasa pengelola gedung kantor, taman hiburan dan kawasan berikat;
2. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan dan general contractor;
3. Menjalankan usaha di bidang perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti;
4. Mengelola Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU).

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

Susunan pemegang saham JUP pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H.,

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.

The most recent JUPs Articles of Association was based on the Statement of Decision of the Shareholders Meeting as outlined in Notarial Deed No. 96 dated October 23, 2017 by Desman, S.H., M.Hum., M.M., Notary in Jakarta concerning statement of decision of meeting and shareholders regarding the increase of authorized capital and paid-up capital of the Company. This change was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No.AHU-0024345.AH.01.02 Year 2017.

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:

1. *Conducting business in the field of advertising services and billboard also promotion and marketing, cleaning services, information technology services, office building management services, amusement parks and bonded zones;*
2. *Conducting business in the field of constructing and general contractor;*
3. *Conducting business in the field of trade that relate with real estate and property businesses;*
4. *Managing Public Fueling Stations (SPBU).*

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

As of December 31, 2019 and 2018, the composition of JUP's shareholders based on the Notarial Deed No. 10 dated

M.Hum., M.M., No. 10 tanggal
2 Oktober 2019 adalah sebagai berikut:

October 2, 2019 of Desman, S.H.,
M.Hum., M.M., is as follows:

Pemegang Saham/Shareholders	2019		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	174.820	99,97%	174.820.000
Koperasi Karyawan PT Jakarta Propertindo	50	0,03%	50.000
Total	174.870	100%	174.870.000

Pemegang Saham/Shareholders	2018		
	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
Koperasi Karyawan PT Jakarta Propertindo	50	0,03%	50.000
Total	172.370	100%	172.370.000

- 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

- 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Anggaran Dasar JIP telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dimuat dalam akta No. 22 tanggal 25 Juni 2019 yang diterbitkan Notaris Pratiwi Handayani, SH, mengenai Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan, dan Rencana Kerja, Tahun Buku dan Laporan Tahunan, serta penambahan pasal mengenai pengurangan modal harus diberitahukan kepada semua kreditor Perusahaan. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-AH.01.03-0291039 tertanggal 27 Juni 2019.

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

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:

- 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.

The Company's Articles of Association have been amended several times, the latest being contained in deed No. 22 dated June 25, 2019 issued by Notary Pratiwi Handayani, SH, regarding the Work Plan and Budget of the Company, and Work Plan, Fiscal Year and Annual Report, as well as the addition of an article regarding capital reduction must be notified to all the Company's creditors. This change has been approved by the Ministry of Law and Human Rights No.AHUAH. 01.03-0291039 dated June 27, 2019.

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

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.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- 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.

Saat ini kegiatan usaha JIP adalah dibidang pembangunan menara telekomunikasi, penyewaan menara telekomunikasi, penyediaan perangkat multimedia dan telekomunikasi, infrastruktur jalan tol dan pembangunan jalan tol.

Susunan pemegang saham JIP pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 08 tanggal 28 Februari 2017 adalah sebagai berikut:

- 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.

Currently the JIP's business activities are in the field of telecommunication tower construction, telecommunication tower leasing, provision of multimedia and telecommunications equipment, toll road infrastructure and toll road construction.

As of December 31, 2019 and 2018 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:

	2019 dan/and 2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	374.136.844	99,99%	374.136.844
PT Jakarta Utilitas Propertindo	50.000	0,01%	50.000
Total	374.186.844	100%	374.186.844

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*;

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*;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- 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 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 1 tanggal 1 Februari 2017 adalah sebagai berikut:

- 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, 2019 and 2018, based on the Notarial Deed No. 01 dated February 1, 2017 of Pratiwi Handayani, S.H., is as follows:

	2019 danland 2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	125.687.844	51%	125.687.844
PT Jaya Sarana Pratama	120.758.906	49%	120.758.906
Total	246.446.750	100%	246.446.750

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.

Berdasarkan pernyataan keputusan rapat JATP yang dituangkan dalam Akta No. 31 Tanggal 15 Januari 2019, JATP telah melakukan penurunan modal atas pengembalian sebagian saham kepada pemegang saham, dimana saham JATP dimiliki oleh JIP dengan kepemilikan 50% dan PT Jaya Ancol Pratama sebesar 50%.

Berdasarkan Perpres 81 tahun 2017 tentang penugasan PT Hutama Karya (Persero) untuk mengusahakan Jalan

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.

Based on the statement of the decision of the JATP meeting as outlined in Deed No. 31 On January 15, 2019, JATP has reduced its capital on the return of part of shares to shareholders, where JATP shares are owned by JIP with 50% ownership and PT Jaya Ancol Pratama by 50%.

Regarding Perpres 81 of 2017 concerning the assignment of PT Hutama Karya (Persero) to commence the Tanjung Priok

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Tol Ruas Akses Tanjung Priok dan telah ditandatanganinya Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) antara Badan Pengatur Jalan Tol dengan PT Hutama Karya (Persero) pada tanggal 29 November 2017, maka menurut Perusahaan dengan langkah Pemerintah tersebut, Perjanjian Kerja Sama antara Menteri PU dan Gubernur DKI Jakarta Nomor 03/PKS/M/2010 (dan Nomor 28 Tahun 2010) tanggal 4 Oktober 2010 beserta addendum-addendumnya ("PKS") yang mendasari pelaksanaan semua kegiatan JATP untuk memperoleh kepemilikan dalam perusahaan Jalan Tol Akses Tanjung Priok menjadi sulit atau bahkan tidak dapat dilaksanakan karena ketentuannya telah berbeda dengan kesepakatan dalam PKS.

Berdasarkan pernyataan keputusan rapat PT Jakarta Akses Tol Priok yang dituangkan dalam akta nomor 31 tanggal 15 Januari 2019, Perseroan telah melakukan penurunan modal atas pengembalian sebagian saham kepada Pemegang saham PT Jakarta Akses Tol Priok, sehingga saham yang dimiliki masing-masing pemegang saham menjadi Rp25.000.000 (nilai penuh), PT Jakarta Infrastruktur Propertindo yang terbagi atas 25 (duapuluh lima) saham, dan PT Jaya Ancol Pratama Tol dengan kepemilikan saham Rp25.000.000 (nilai penuh) yang terbagi atas 25 (duapuluh lima) saham.

Susunan pemegang saham JATP pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Pratiwi Handayani, S.H., No. 31 tanggal 15 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

Access Toll Road and the signing of the Toll Road Concession Agreement (PPJT) between the Toll Road Regulatory Agency and PT Hutama Karya (Persero) on November 29, 2017, the according to the Company with the Government's steps, the Cooperation Agreement between the Minister of Public Works and the Governor of DKI Jakarta Number 03/PKS/M/2010 (and Number 28 Year 2010) dated October 4, 2010 along with its addendums ("PKS") which underlies the implementation of all activities JATP to obtain ownership in the operation of Tanjung Priok Access Toll Road becomes difficult or even cannot be implemented because the provisions are different from the agreement in the PKS.

Based on the statement of the decision of the meeting of PT Jakarta Akses Toll Priok as outlined in deed number 31 dated January 15, 2019, the Company has made a capital reduction on the return of a portion of shares to the shareholders of PT Jakarta Akses Toll Priok, so that the shares owned by each shareholder become Rp25,000,000 (full amount), PT Jakarta Infrastruktur Propertindo which is divided into 25 (twenty five) shares, and PT Jaya Ancol Pratama Tol with ownership of Rp25,000,000 (full amount) which is divided into 25 (twenty five) shares.

As of December 31, 2019 and 2018, the composition of JATP's shareholders based on Notarial Deed No. 31 dated January 15, 2019 of Pratiwi Handayani, S.H., are as follows:

	2019		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	25	50%	25.000
PT Jaya Ancol Pratama Tol	25	50%	25.000
Total	50	100%	50.000

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Pemegang Saham/Shareholders	2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	228.250	50%	228.250.000
PT Jaya Ancol Pratama Tol	228.250	50%	228.250.000
Total	456.500	100%	456.500.000

7) PT Aksara Andalan Prima

PT Aksara 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. C06463.HT.01.01.TH2003 tanggal 26 Maret 2003.

Susunan pemegang saham AAP pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H., M. Hum., M.M., No. 49 tanggal 17 Mei adalah sebagai berikut:

7) 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, 2019 and 2018, 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:

Pemegang Saham/Shareholders	2019 dan/and 2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp
PT Jakarta Utilitas Propertindo	4.995	99,90%	2.497.500
PT Jakarta Konsultindo	5	0,10%	2.500
Total	5.000	100%	2.500.000

8) 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 2019 berdasarkan Akta Notaris Desman, S.H., No. 68 tanggal 22 Mei 2018 adalah sebagai berikut:

8) 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, 2019, the composition of PG's shareholders based on the Notarial Deed No. 68 dated May 22, 2018 of Desman, 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 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2019 dan/and 2018		
	Jumlah Saham (Lembar)/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total Rp
Pemegang Saham/Shareholders			
PT Jakarta Utilitas Propertindo	1.274.524	99,90%	63.726.200
PT Jakarta Konsultindo	1.276	0,10%	63.800
Total	1.275.800	100%	63.790.000

9) 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 tanggal 17 April 2018.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta notaris Wiwik Condro, S.H., No.61 tanggal 16 September 2019 tentang perubahan anggaran dasar perusahaan. Perubahan tersebut telah disahkan oleh Kementerian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0072534.AH.01.02 Tahun 2019.

LRTJ berdomisili di Jakarta Utara

Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang konstruksi bangunan sipil, konstruksi khusus, angkutan darat dan angkutan melalui saluran pipa, aktivitas arsitektur dan keinsinyuran, analisis dan uji teknis, pergudangan dan aktivitas penunjang angkutan, telekomunikasi, real estat, aktivitas kantor pusat dan konsultasi manajemen, periklanan dan penelitian pasar, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, dan pendidikan. Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 2019.

Susunan pemegang saham LRTJ pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berdasarkan Akta Notaris Nanda Fauz Iwan, S.H., M.Kn., No. 10 tanggal 16 April 2018, adalah sebagai berikut:

9) 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 dated April 17, 2018.

The Articles of Association have been amended several times, most recently by notarial deed of Wiwik Condro, S.H., No.61 dated 16 September 2019 concerning amendments to the company's articles of association. The amendment was approved by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0072534.AH.01.02 of 2019.

LRTJ is domiciled in North Jakarta

The Company's Articles of Association, the aims and objectives and business activities of the Company are to engage in the field of civil building construction, special construction, land transportation and transportation through pipelines, architectural and engineering activities, technical analysis and testing, warehousing and supporting activities for transportation, telecommunications, real estate, head office activities and management consultancy, advertising and market research, rental and leasing activities without option rights, and education. The company commenced its commercial business activities in 2019.

As of December 31, 2019 and 2018, 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 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2019 dan/and 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
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	1.500	1%	1.500.000
Total	1.500	100%	150.000.000

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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Dewan Komisaris		
Komisaris Utama	Daryanto	Kuntoro Mangkusubroto
Komisaris	Hadri Prabowo	Ikak Gayuh Priastomo
Komisaris	Yusmada Faizal	Daryanto
Direksi		
Direksi Utama	Dwi Wahyu Daryoto	Dwi Wahyu Daryoto
Direksi	Mohammad Hanief Arie Setianto	Mohammad Hanief Arie Setianto
Direksi	Muhammad Taufiqurrahman	Wahyu Afandi Harun
Direksi	Yuliantina Wangsawiguna	Yuliantina Wangsawiguna

d. The Board of Commissioners, Directors and Employees

The composition of the Board of Commissioners and Directors as of December 31, 2019 and 2018 is as follows:

	2019	2018
Board of Commissioner		
President Commissioner	Daryanto	Kuntoro Mangkusubroto
Commissioner	Hadri Prabowo	Ikak Gayuh Priastomo
Commissioner	Yusmada Faizal	Daryanto
Directors		
President Director	Dwi Wahyu Daryoto	Dwi Wahyu Daryoto
Director	Mohammad Hanief Arie Setianto	Mohammad Hanief Arie Setianto
Director	Muhammad Taufiqurrahman	Wahyu Afandi Harun
Director	Yuliantina Wangsawiguna	Yuliantina Wangsawiguna

Susunan Komite pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2019 and 2018 the composition of the Committee of the Company is as follows:

	2019	2018
Komite Audit		
Ketua Merangkap Anggota	Achmad Wahjudi	Achmad Wahjudi
Anggota	Drs. Dodi Syarifudin, Ak, MBA.	Drs. Dodi Syarifudin, Ak, MBA.
Komite Investasi dan Kebijakan Risiko		
Ketua Merangkap Anggota	Darwin Cyril Noerhadi	Darwin Cyril Noerhadi
Anggota	Muhamad Iskandar	Muhamad Iskandar
Anggota	Rivana Mezaya	Rivana Mezaya
Komite Human Capital, Nominasi dan Remunerasi		
Ketua Merangkap Anggota	Prasetyo Suhardi	-
Anggota	Rudiyanto	-

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jumlah karyawan Perusahaan masing-masing 758 dan 456 orang (tidak diaudit).

As of December 31, 2019 and 2018, number of Company's employees are 758 and 456, 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

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

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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

which include the Statement of Financial 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. 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.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. 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 2019, yaitu:

-) PSAK 24 (Amandemen): "Imbalan kerja tentang amandemen, kurtailmen atau penyelesaian program"
-) PSAK 26 (Penyesuaian): "Biaya pinjaman"
-) PSAK 46 (amandemen), Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
-) ISAK 33: "Transaksi valuta asing dan imbalan di muka"

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, 2019, as follows:

-) PSAK 24 (Amendment): "Employee benefit regarding plan amendment, curtailment or settlement"
-) PSAK 26 (Improvement): "Borrowing cost" Property
-) PSAK 46 (amendment), Income Tax: Recognition on Deferred Tax Assets for Unrealized Losses
-) IPSAK No. 33: "Foreign currency transactions and advance consideration"

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Penerapan dari amandemen dan penyesuaian standar akuntansi baru diatas, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2019 tidak berpengaruh signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan.

Grup telah memenuhi persyaratan yang diminta dalam amandemen standar ini (Catatan 42).

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 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

The adoption of the amended and improvement accounting standard which are effective January 1, 2019 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 Group has fulfilled the requirements required in the amendment of this standard (Note 42).

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 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

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

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

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan 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.

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;*
- (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.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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:

1 USD
1 EUR

Catatan/Note : nilai penuh/full amount

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

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:

	2019	2018
1 USD	13.901,01	14.481,00
1 EUR	15.588,60	16.559,75

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- 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 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.

- 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 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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:

- (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.

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

- (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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- (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 2019 dan 2018, aset keuangan yang dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang adalah kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya 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.

- (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, 2019 and 2018, financial assets categorized as loans and receivables are cash and cash equivalents, account receivables, other current financial assets 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 kuotasi 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:

(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

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:

(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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

amortized cost using the effective interest method.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

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

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

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 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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.

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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Metode Suku Bunga Efektif

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

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

Reklasifikasi

Grup 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

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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

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

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

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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 aset keuangan lancar lainnya

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.

Aset keuangan lancar lainnya merupakan saldo piutang yang timbul dari transaksi di luar kegiatan usaha biasa.

Piutang usaha dan aset keuangan lancar lainnya 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 aset keuangan lancar lainnya ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan

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.

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. Account Receivables and other current financial assets

Account 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 current financial assets are receivables arising from transactions outside of the ordinary course of business.

Account receivable and other current financial assets 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 account receivables and other current financial assets is reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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.

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. 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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).

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

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).

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*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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;
- 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.

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;
- 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

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

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:

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:

	Tahun/ Years	
Bangunan	20	Building
Inventaris Kantor	4 - 8	Office Equipment
Mesin	8	Machinery
Kendaraan	4 - 8	Vehicle
Menara Telekomunikasi	10	Telecommunication Tower
GPON	8	GPON
LRT Sarana	30	LRT Facilities
LRT Prasarana	30	LRT Asset Infrastructure
LRT Prasarana Fasilitas Operasi	8	LRT Infrastructure for Operating Facilities

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan

At the end of reporting period, the Group conduct regularly review of the fixed assets useful lives, residual values, depreciation

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

sisanya 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.

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

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

(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.

Perusahaan 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

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.

The company 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 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").

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 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

Shor-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").

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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 estate* diakui berdasarkan PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Pengembangan real estat 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 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:

"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 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:*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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 keanggotannya.

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.

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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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

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 realiaibly 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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 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

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 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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 25.

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.

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 interets 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 25.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 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

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 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 account 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

3. Kas dan Setara Kas

	2019	2018
Kas	1.973.672	1.034.190
Bank		
Pihak Berelasi		
Rupiah		
PT Bank DKI	744.498.798	1.397.656.146
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank DKI		
(2019: USD3.714.911 dan 2018: USD13.479)	53.341.373	195.196
Euro		
PT Bank DKI		
(2019: EUR 633.127,35 dan 2018: Nihil)	9.869.569	-
Pihak Ketiga		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	93.636.537	289.368.168
PT Bank Central Asia Tbk	13.280.341	13.076.941
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.434.874	18.346.850
PT Bank Mega Tbk	9.421.244	8.750.464
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.250.049	605.283.180
PT Bank Danamon Tbk	3.089.636	3.047.861
PT Bank BPD Jabar Banten Tbk	15.855.177	7.868.042
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.285.404	2.958.477
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	10.985	17.917
PT Bank Nagari	5.415	5.754
PT Bank Sinarmas Tbk	14.720	11.365
PT Bank HSBC Indonesia	112.971	-
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		
(2019: USD 5.110,26 dan 2018: USD30.747,84)	71.038	445.516
PT Bank Sinar Mas		
(2019: Nihil dan 2018: USD 99.91)	-	1.447
	960.178.131	2.347.033.322

Deposito Berjangka

Pihak Berelasi		
Rupiah		
PT Bank DKI	194.000.000	166.700.000
Pihak Ketiga		
Rupiah		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	130.268.735	71.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	70.245.805	35.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9.000.000	21.000.000
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	1.000.000	1.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	-	50.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	20.000.000
PT Bank Mayapada International Tbk	-	10.000.000
PT Bank Mega Tbk	-	10.000.000
	404.514.540	384.700.000
Jumlah	1.366.666.342	2.732.767.513

Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun

	%	%
Bank BUMN/BUMD	5,00-7,00	5.50-7.25
Bank Sw asta Nasional	5,25-8,00	6.0-6.5
Bank Sw asta Syariah (dalam bentuk nisbah)	5,00-6,50	5.25-9.00

3. Cash and Cash Equivalents

Cash	
Bank	
Related Party	
Rupiah	
PT Bank DKI	
US Dollar	
PT Bank DKI	
(2019: USD3,714,911 and 2018: USD13,479)	
Euro	
PT Bank DKI	
(2019: EUR 633,127.35 and 2018: Nil)	
Third Party	
Rupiah	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Mega Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Danamon Tbk	
PT Bank BPD Jabar Banten Tbk	
PT Bank OCBC NISP Tbk	
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	
PT Bank Nagari	
PT Bank Sinarmas Tbk	
PT Bank HSBC Indonesia	
US Dollar	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
(2019: USD5,110.26 and 2018: USD30,747.84)	
PT Bank Sinar Mas	
(2019: nil and 2018: USD 99.91)	

Time Deposits

Related party	
Rupiah	
PT Bank DKI	
Third Party	
Rupiah	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	
PT Bank Bukopin Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Mayapada International Tbk	
PT Bank Mega Tbk	

Total

Contractual Interest Rate on Time Deposit per Annum	
Bank of BUMN/BUMD	
Bank of Private National	
Bank of Syariah Private (in nisbah)	

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

4. Investasi Jangka Pendek

	2019	2018
PT Optima Kharya Capital Management	56.502.331	56.502.331
PT Sarijaya Permana Sekuritas	25.000.000	25.000.000
Jumlah	81.502.331	81.502.331
Cadangan Penurunan Nilai Investasi	(81.502.331)	(81.502.331)
Jumlah Investasi Jangka Pendek	-	-

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 dengan dana investasi sebesar Rp40.000.000.000 (nilai penuh) 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 (nilai penuh) 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

4. Short-Term Investment

PT Optima Kharya Capital Management	
PT Sarijaya Permana Sekuritas	
Total	
Allowance for Impairment Investment	
Total Short-term Investment	

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 July 17, 2008 with an investment fund amounted to Rp40,000,000,000 (full amount) 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 (full amount) 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh).

- 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 (nilai penuh), 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

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 (full amount).

- 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 (full amount), 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

cadangan penurunan nilai investasi di
PT Sarijaya Permana Sekuritas sebesar
100% atau Rp25.000.000.000 (nilai
penuh).

Permana Sekuritas at 100% or equivalent
Rp25,000,000,000 (full amount).

5. Piutang Usaha

	2019	2018
Pihak Berelasi		
Dinas Pekerjaan Umum DKI	3.867.405	3.867.405
KSO WTP Pluit	1.127.857	-
PT Jakpro Memiontec Air	896.532	330.688
PT Transportasi Jakarta	164.090	553.269
Sub Jumlah Pihak Berelasi	6.055.884	4.751.361
Pihak Ketiga		
Kerjasama Operasi		
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana	3.772.039	9.966.677
PT Bumi Mandiri Wijaya	3.127.116	4.415.524
Koperasi Karyaw an Pulomas	420.212	468.734
PT Midori Indonesia	-	12.618.502
Lainnya (masing-masing di baw ah Rp100 juta)	45.675	41.989
	7.365.042	27.511.427
Sewa		
Tenan di Mal Pluit Junction	32.685.107	27.702.362
Tenan di Gedung Pulo Mas Jaya	3.297.783	2.371.886
Ruko Blok Z4 & Z5	1.455.320	-
PT Equina Global Prima	1.440.761	-
PT Alma Madani	486.732	-
PT Wika Realty	180.000	-
Taman Pergudangan dan Perkantoran		
Muara Baru Tahap II	257.207	261.407
Gudang Muara Baru	203.491	203.491
Lahan Muara Baru	167.847	167.847
PT Telekomunikasi Seluler Tbk	340.645	211.511
Lainnya (masing-masing di baw ah Rp100 juta)	156.864	186.161
	40.671.755	31.104.664
Penjualan Tanah		
PT Wika Realty	39.871.229	-
PT Indomarina Square	31.475.840	44.066.176
PT Taman Harapan Indah	20.653.214	26.189.195
PT Mitra Karsa Selaras	16.280.000	16.280.000
PT Tribahagia Cipta Mandiri	173.227	173.227
	108.453.511	86.708.599
Penjualan Tanah dan Bangunan		
Taman Pergudangan dan Perkantoran Muara Baru	6.269.953	6.269.953
Apartemen de Paradiso	4.909.122	5.387.813
Apartemen Muara Indah	3.011.500	1.575.000
Apartemen Pluit Kencana	618.268	618.268
Rukan DHI Teluk Gong	154.859	154.859
Matoa Residence	147.000	147.000
	15.110.701	14.152.892

5. Account Receivables

Related Parties
Dinas Pekerjaan Umum DKI
KSO WTP Pluit
PT Jakpro Memiontec Air
PT Transportasi Jakarta
Sub Total Related Parties
Third Parties
Joint Operation
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana
PT Bumi Mandiri Wijaya
Koperasi Karyawan Pulomas
PT Midori Indonesia
Others (belows Rp100 milion, each)
Lease
Tenant in Mal Pluit Junction
Tenant in Pulo Mas Jaya Building
Ruko Blok Z4 & Z5
PT Equina Global Prima
PT Alma Madani
PT Wika Realty
Warehouse and Office Park
Muara Baru Part II
Muara Baru warehouse
Muara Baru Land
PT Telekomunikasi Seluler Tbk
Others (belows Rp100 milion, each)
Sales - Land
PT Wika Realty
PT Indomarina Square
PT Taman Harapan Indah
PT Mitra Karsa Selaras
PT Tribahagia Cipta Mandiri
Sales - Land and Building
Muara Baru Warehouse and Office Park
Apartment de Paradiso
Apartement Muara Indah
Apartement Pluit Kencana
DHI Teluk Gong office and shophouse
Matoa Residence

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2019	2018	
Jasa Teknologi Informasi dan Komunikasi			Information and Communication Technology Services
PT Triview Geospatial Mandiri	2.970.904	-	PT Triview Geospatial Mandiri
PT Dinamika Neomedia Semesta	2.075.040	-	PT Dinamika Neomedia Semesta
PT Storvanet Global Indonesia	1.911.287	-	PT Storvanet Global Indonesia
PT Andafa Jaya Pratama	1.364.034	-	PT Andafa Jaya Pratama
PT Relasi Media Solusi	545.600	-	PT Relasi Media Solusi
PT Intercom	401.170	401.170	PT Intercom
PT Bit Teknologi Nusantara	330.000	-	PT Bit Teknologi Nusantara
PT Hutchison 3 Indonesia	171.325	-	PT Hutchison 3 Indonesia
PT Mora Telematika Indonesia	113.721	-	PT Mora Telematika Indonesia
PT Mitra Langgeng Perkasa	-	38.170	PT Mitra Langgeng Perkasa
	9.883.080	439.340	
Jasa Konsultan Perencanaan			Planning Consultant Services
Yayasan Asyyakirin	2.087.000	2.087.000	Yayasan Asyyakirin
Perum Perumnas	1.113.035	1.840.308	Perum Perumnas
PT PP Properti	935.000	1.045.000	PT PP Properti
PT Wika Gedung	747.727	2.153.727	PT Wika Gedung
PT Kapuk Naga Indah	270.327	-	PT Kapuk Naga Indah
PT Permata Alam Properti	252.323	-	PT Permata Alam Properti
PT Nuansa Hijau Lestari	252.323	-	PT Nuansa Hijau Lestari
PT Agung sedayu group	166.219	166.219	PT Agung sedayu group
PT Dayung Damar Djati	-	2.600.000	PT Dayung Damar Djati
PT Elite Prima Utama	-	483.991	PT Elite Prima Utama
PT Mandara Permai	-	150.284	PT Mandara Permai
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100 juta)	803.129	2.797.406	Others (belows Rp100 milion, each)
	6.627.083	13.323.935	
Penjualan Bahan Bakar dan Gas			Sales - Fuel and Gas
PT Bina Tunas Bangsa Pluit Putri	1.500.000	-	PT Bina Tunas Bangsa Pluit Putri
PAM Jaya	673.755	-	PAM Jaya
PT Trans Mayapada Busway	566.524	566.524	PT Trans Mayapada Busway
PT Wira Energi	268.041	-	PT Wira Energi
PT Konsorsium SPBG Indonesia	222.319	242.453	PT Konsorsium SPBG Indonesia
PT Raja Rafa Samudra	209.183	207.844	PT Raja Rafa Samudra
PT Cipta Niaga Mas	202.031	-	PT Cipta Niaga Mas
PT Multi Kreasi Sakti Utama	171.258	171.258	PT Multi Kreasi Sakti Utama
PT Jakarta Mega Trans	155.596	155.596	PT Jakarta Mega Trans
PT Energi Makmur Buana	144.332	122.984	PT Energi Makmur Buana
PT Eka Sari Lorena Transport Tbk	-	45.182	PT Eka Sari Lorena Transport Tbk
PT Mentari Fajar Gemilang	-	119.428	PT Mentari Fajar Gemilang
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100 juta)	158.864	212.473	Others (belows Rp100 milion, each)
	4.271.902	1.843.741	
Jasa Lainnya	5.750.524	2.831.855	Consultation Services and Others
Piutang Hotel	673.318	1.050.898	Hotel Receivable
Jumlah Pihak Ketiga	198.806.917	178.967.350	Total Third Parties
Jumlah Piutang Usaha	204.862.801	183.718.711	Total Account Receivables
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai	(57.570.993)	(83.665.356)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah Piutang Usaha Bersih	147.291.808	100.053.355	Total Account Receivables - Net

Rincian umur piutang usaha yang tidak mengalami penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2019 and 2018, the aging of accounts receivables that are not impaired are as follows:

	2019	2018	
Telah Jatuh Tempo			Past due
Sampai dengan 90 hari	65.923.350	33.525.084	Up to 90 days
90 - 180 hari	40.956.152	27.791.410	90 - 180 days
Lebih dari 180 hari	97.983.298	122.402.218	More than 180 days
Jumlah Piutang Usaha	204.862.801	183.718.711	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 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand 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:

	2019	2018	
Saldo Awal	83.665.356	49.908.197	Beginning Balance
Penambahan di Tahun Berjalan	2.792.983	33.757.159	Addition in the Current Year
Pengurangan ditahun berjalan	(28.887.346)	-	Deduction in the Current Year
Saldo Akhir	57.570.993	83.665.356	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 are sufficient to cover the possible losses from uncollectible accounts receivable.

a. Piutang Usaha kepada Pihak Berelasi

Piutang dari Dinas Pekerjaan Umum Provinsi 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 of Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta Province 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. Per 31 Desember 2019 saldo piutang tersebut sudah dilunasi.

b. Account Receivables to Third Parties

i. PT Midori Indonesia
Receivables of 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. As of December 31, 2019 the outstanding balance has been paid.

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 of PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) represent PBCS obligations to 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 38.r).

iii. PT Bumi Mandiri Wijaya
Receivables of PT Bumi Mandiri Wijaya represent PMJ receivables related to the development management of the Pulo Mas International School (Note 38 .r).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Piutang ini 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.

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. **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 38.j).
- vi. **PT Taman Harapan Indah**
Piutang dari PT Taman Harapan Indah penjualan tanah seluas 10.603 m² yang terletak di Club House kompleks Pantai Mutiara (Catatan 38.x).
- 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 38.bb)
- viii. **PT Tribahagia Cipta Mandiri**
Piutang kepada PT Tribahagia Cipta Mandiri merupakan piutang atas penjualan 57 kavling siap bangun Town House Matoa Residence (Catatan 38.v).
- ix. **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.
- x. **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

- 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 38.j).
- vi. **PT Taman Harapan Indah**
Receivables from PT Taman Harapan Indah sale of land area of 10,603 sqm located at Club House (Note 38.x)
- 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 38.bb)
- 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 38.v).
- ix. **De Paradiso Apartment**
Account receivables from the Apartment de Paradiso project represent receivables derived from for the sale of 22 floors of apartment units consisting of 638 apartment units and 14 units of shophouses.
- x. **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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh). Deposito akan dapat dicairkan setelah proses sertifikasi tanah atas gudang tersebut selesai.

(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 (full amount). Deposits will be liquidated after the land certification process for the warehouse is completed.

6. Aset Keuangan Lancar Lainnya

	2019	2018
Pihak Berelasi		
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	-	2.019.992
PT Jakarta Solusi Lestari	30.853	-
	30.853	2.019.992
Pihak Ketiga		
PT Harvestindo Asset Management	28.077.106	28.077.106
Kementerian PUPR	26.550.591	26.550.591
PT Cinere Serpong Jaya	13.813.423	26.059.674
Iwan Sudjono	3.748.695	-
Bunga Deposito	3.095.355	1.132.127
Aston Hotel	1.405.826	553.403
Karyawan	1.138.372	1.490.300
Proyek Pluit Junction	553.403	832.238
PT Taman Harapan Indah	-	3.537.170
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100 juta)	966.391	765.631
Jumlah Pihak Ketiga	79.349.163	88.998.240
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai	(29.927.227)	(34.766.097)
Jumlah Pihak Ketiga-Bersih	49.421.935	54.232.143
Piutang Retensi	22.169	18.312
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	49.474.957	56.270.447

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

6. Other Current Financial Assets

Related Parties
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
PT Jakarta Solusi Lestari
Third Parties
PT Harvestindo Asset Management
Ministry of PUPR
PT Cinere Serpong Jaya
Iwan Sudjono
Deposits interest
Aston Hotel
Employees
Pluit Junction Project
PT Taman Harapan Indah
Others (belows Rp100 million, each)
Total Third Parties
Less: Allowance for Impairment Losses
Total Third Parties - Net
Retention Receivables
Total Other Current Financial Assets

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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

	2019	2018
Saldo Awal	34.766.097	29.208.935
Penambahan di Tahun Berjalan	718.292	5.557.162
Pengurangan ditahun berjalan	(5.557.162)	-
Saldo Akhir	29.927.227	34.766.097

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

- a. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Aset keuangan lancar lainnya dari PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJA) merupakan tagihan terkait biaya dan bunga pra operasional 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. Dari piutang sebesar Rp2.019.991.884 (nilai penuh) berdasarkan kesepakatan tanggal 16 April 2019, yang menjadi kewajiban PJA sebesar Rp1.438.963.875 (nilai penuh) dan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol sebesar Rp327.624.252 (nilai penuh) dengan total sebesar Rp1.766.588.127 (nilai penuh) telah dilunasi pada tahun 2019. Sisa piutang sebesar Rp253.403.757 (nilai penuh) di bebaskan sebagai biaya lain-lain.

- b. PT Harvestindo Asset Management
Aset keuangan lancar lainnya dari PT Harvestindo Asset Management merupakan tagihan Perusahaan atas pengembalian dana investasi reksadana Perusahaan melalui Akta Notaris Yurisa Martanti, S.H., No. 40 tanggal 30 Desember 2009 tentang perjanjian utang piutang dengan PT Harvestindo Asset Management, PT Harvestindo Asset Management sepakat untuk mengakui kewajiabn kepada Perusahaan atas pokok investasi dan imbalannya dengan jumlah Rp33.531.397.775 (nilai penuh). Guna menjamin kembali pembayaran sampai lunas, PT Harvestindo Asset Management sepakat menyerahkan kepada Perusahaan daftar piutang PT Harvestindo Asset

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

Beginning Balance
Addition in the Current Year
Deduction in the Current Year
Ending Balance

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

- a. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Other current financial assets from PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJA) represent claim related to pre operational 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. Of the receivables amounting to Rp2,019,991,884 (full amount) based on an agreement dated April 16, 2019, the obligations of PJA amounted to Rp1,438,963,875 (full amount) and PT Jaya Konstruksi Pratama Toll in the amount of Rp327,624,252 (full amount) with a total of Rp1,766,588,127 (full amount) paid in the year 2019. The remaining receivables in the amount of Rp,253,403,757 (full amount) are charged as other costs.

- b. PT Harvestindo Asset Management
Other current financial assets from PT Harvestindo Asset Management represent the Company's claim 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 (full amount). 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Management dengan jumlah minimal sebesar Rp33.531.397.775 (nilai penuh) 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 (nilai penuh).

Pada tahun 2010 Perusahaan menerima pembayaran dari PT Harvestindo Asset Management sebesar Rp5.009.317.210 (nilai penuh).

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 (nilai penuh).

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

(full amount) 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 (full amount).

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

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 (full amount).

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- c. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Aset keuangan lancar lainnya ini merupakan sisa dana pengadaan tanah yang tidak dipergunakan untuk pengadaan tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok sebesar Rp22.210.147.077 (nilai penuh) dan terdapat sisa dana yang digunakan sebelum PKS PU-DKI ditandatangani yaitu sebesar Rp4.340.444.093 (nilai penuh) dimana masih dalam proses yang dimediasi oleh Jaksa Agung Muda Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara.

- c. Ministry of Public Works and Public Housing
Other current financial assets represent remaining funds for land acquisition are not used for land acquisition of Tanjung Priok Access Toll Road amounting to Rp22,210,147,077 (full amount) and there are remaining funds were used before the MCC PU-DKI signed amounting Rp4,340,444,093 (full amount) which is still in the process of mediation by the Deputy Attorney General for Civil and State Administration.

7. Pendapatan yang Masih Harus Diterima

7. Accrued Revenue

	2019	2018	
Sewa Menara Telekomunikasi			Lease of Telecommunication Tower Services
PT Telekomunikasi Seluler	2.426.489	1.106.359	PT Telekomunikasi Seluler
PT Indosat Tbk	1.783.068	-	PT Indosat Tbk
PT Iforte Solusi Infotek	267.915	1.205.792	PT Iforte Solusi Infotek
PT Relasi Media Solusi	248.000	-	PT Relasi Media Solusi
PT Artacomindo Jejaring Nusa	189.390	-	PT Artacomindo Jejaring Nusa
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 juta)	12.009	-	Others (belows Rp100 million, each)
Jasa Pengembangan dan Pengoperasian			Developing and Operating Services
Pengelolaan SPBE	1.269.959	-	Management of SPBE
Perparkiran	659.186	1.039.597	Perparkiran
PT Energi Mulia Bersama (SPBG Mampang)	281.386	831.386	PT Energi Mulia Bersama (SPBG Mampang)
Settlement Kartu Uang Elektronik	217.160	-	Settlement Electronic Money Card
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 juta)	648.333	233.915	Others (belows Rp100 million, each)
Sewa Lahan			Land Lease
Blok Z4 & Z5	610.294	535.294	Blok Z4 & Z5
Pengelolaan Air Bersih	94.150	174.656	Water Treatment Management
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 juta)	-	109.668	Others (belows Rp100 million, each)
Jumlah	8.707.341	5.236.668	Total

8. Persediaan

8. Inventories

	2019	2018	
Aset Real Estat	341.071.915	180.432.785	Real Estate Assets
Bahan Bakar Minyak	1.569.335	1.128.824	Oil and Lubricants
Perlengkapan Hotel	708.608	741.638	Hotel Equipment
Jumlah	343.349.858	182.303.246	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.

Pada tahun 2019, Perusahaan melakukan reklasifikasi aset properti investasi atas lahan di *Condominium Marina Tower*, Ruko Blok Z4 & Z5 serta Taman Pergudangan Muara Baru Tahap II menjadi persediaan atas tanah dan bangunan siap dijual yang telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris berdasarkan Surat Tanggapan Dewan Komisaris No. 005/DK-JP/Srt/II/2019.

In 2019, the Company reclassified investment property assets on land at *Condominium Marina Tower*, Ruko Blok Z4 & Z5 and Taman Pergudangan Muara Baru Phase II into inventories of land and buildings ready for sale which had been approved by the Board of Commissioners based on the Board of Commissioners' Response Letter No.005/DK-JP/Srt/II/ 2019.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Lokasi, Luas dan nilai perolehan asset real estat atas tanah dan bangunan yang siap dijual adalah sebagai berikut:

The location, spacious, and value of asset real estate ready for sale are as follow:

Lokasi	2019		2018		Location
	m ²	Rp	m ²	Rp	
Apartemen de Paradiso	7.598	21.571.544	7.598	21.323.647	Apartemen de Paradiso
Rukan Dhi Teluk Gong	6.855	26.622.034	6.855	26.622.034	Rukan Dhi Teluk Gong
Town House Matoa Residence	1.765	15.235.103	1.765	15.235.103	Town House Matoa Residence
Apartemen Riverside Muara Indah 1A	1.532	12.987.715	1.532	12.256.000	Apartemen Riverside Muara Indah 1A
Landmark Pluit Blok E No.7	9.489	104.996.000	9.489	104.996.000	Landmark Pluit Blok E No.7
Condominium Marina Tower	1.080	19.098.000	-	-	Condominium Marina Tower
Ruko Blok Z4 & Z5	2.955	75.023.518	-	-	Ruko Blok Z4 & Z5
Taman Pergudangan Muara Baru Tahap II	3.505	65.538.000	-	-	Taman Pergudangan Muara Baru Tahap II
Jumlah	27.239	341.071.915	27.239	180.432.785	Total

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.

9. Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka

9. Advances and Prepayments

	2019	2018	
Uang Muka			Advances
Uang Muka Proyek	393.445.985	144.701.764	Project Advance
Uang Muka Pembelian Tanah	25.780.465	122.624.704	Advance for Purchases of Land
Persekot Kerja	12.629.341	5.558.282	Working Advance
Subjumlah Uang Muka	431.855.792	272.884.749	Subtotal Advances
Biaya Dibayar Di Muka			Prepaid Expense
Sewa Dibayar Di Muka	40.266.817	33.020.405	Prepaid Rent
Asuransi Dibayar di Muka	1.765.836	1.622.218	Prepaid Insurance
Lainnya (masing-masing di bawah Rp100 juta)	956.127	641.644	Others (belows Rp100 milion, each)
Subjumlah Biaya Dibayar Di Muka	42.988.780	35.284.268	Subtotal Prepayments
Jumlah	474.844.572	308.169.017	Total

- Uang Muka Proyek
Uang muka proyek terdiri dari uang muka, Revitalisasi Taman Ismail Marzuki dan Jakarta International Stadium (JIS) yang belum dialokasikan terhadap termin pembayaran, dan uang muka pada JUP atas proyek-proyek yang belum beroperasi. Saldo pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp393.445.985.324 (nilai penuh) dan Rp144.701.763.861 (nilai penuh).
- Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembelian tanah oleh

- Project Advance
The comprise project advances, Taman Ismail Marzuki revitalization and Jakarta International Stadium (JIS) that have not been allocated to payment terms, and JUP's advance payments on projects that have not yet been in operation. The balance as of December 31, 2019 and 2018 respectively Rp393,445,985,324 (full amount) and Rp144.701.763.861 (full amount).
- Advance for purchases of land represents advances for land purchasing by the

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- Perusahaan yang berlokasi di Rorotan, Marunda, dan Cikeas.
- c. Persekot kerja merupakan uang muka atas pekerjaan proyek-proyek yang sedang dikerjakan oleh Perusahaan dan Entitas Anak.
- d. Sewa dibayar dimuka merupakan sewa lahan berupa tanah di Jalan Sunter Permai Raya, dan Jalan RE Marthadinata Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk penyelenggaraan Fasilitas Pengolahan Sampah/ Intermediate Treatment Facility di Jakarta.

- Company located in Rorotan, Marunda, and Cikeas.
- 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 is rent land which located at Jalan Sunter Permai Raya, and Jalan RE Marthadinata Sunter Agung Sub-district, Tanjung Priok District, North Jakarta, untuk penyelenggaraan Fasilitas Pengolahan Sampah di Kota Jakarta for Organizing Waste Management Facilities/ Intermediate Treatment Facility in the Jakarta.

10. Pajak Dibayar Dimuka

10. Prepaid Taxes

	2019	2018	
Perusahaan			Company
PPh Pasal 23	9.064.793	-	Income Tax Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	304.401.647	582.182.185	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Final Ditangguhkan	12.968.868	13.002.026	Deferred Final Income Tax
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai	28.129.126	24.432.562	Value Added Tax
Uang Muka SKPKB atas BPHTB	3.380.431	4.539.137	Advance SKPKB of BPHTB
PPh Pasal 23	515.211	557.108	Income Tax Article 23
Pajak Pertambahan Nilai - WAPU	-	45.791	Value Added Tax - WAPU
Jumlah	358.460.077	624.758.809	Total

Uang muka pajak SKPKB sebesar Rp4.539.137.250 (nilai penuh) 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 (nilai penuh), SKPKB PPh Pasal 25 tahun 2011 sebesar Rp674.658.000 (nilai penuh), SKPKB PPN tahun 2012 sebesar Rp1.533.619.000, (nilai penuh) SKPKB PPh Final sebesar Rp911.888.000 (nilai penuh) dan SKPKB PPh Pasal 25 sebesar Rp1.245.165.250 (nilai penuh). Pengadilan Pajak telah memberikan Putusan atas SKPKB yang dalam proses banding yaitu SKPKB PPh Final tahun 2012 dan SKPKB PPN tahun 2011 dan 2012 dengan memberikan putusan berupa terkabulkan seluruhnya. Atas hasil putusan tersebut, Perusahaan telah menerima pembayaran uang muka SKPKB sebesar Rp1.158.706.208 (nilai penuh). Saldo per 31 Desember 2019 sebesar Rp3.380.431.042 (nilai penuh)

Prepaid tax SKPKB advance of Rp4,539,137,250 (full amount) 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 (full amount), SKPKB of Income tax Article 25 of 2011 amounted to Rp674,658,000 (full amount), SKPKB of VAT in 2012 amounted to Rp1,533,619,000 (full amount), SKPKB of Final Income tax amounted to Rp911,888,000 (full amount) and SKPKB of Income Tax Article 25 amounted to Rp1,245,165,250 (full amount). The Tax Court has issued a Decision on the SKPKB which is in the process of appeal, namely the 2012 income tax final SKPKB and the 2011 and 2012 VAT SKPKB by giving a decision in the form of being granted in full. Based on the decision, the Company has received an advance payment of SKPKB amounting to Rp1,158,706,208 (full amount). Balance as of December 31, 2019 amount Rp3,380,431,042 (full amount).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

11. Uang Muka Investasi

11. Investment Advances

	2019	2018	
PT Jakarta Solusi Lestari	17.600.000	-	PT Jakarta Solusi Lestari
Jumlah	17.600.000	-	Total

Uang muka investasi sebesar Rp17.600.000.000 (nilai penuh), merupakan tambahan uang muka setoran modal Perusahaan kepada PT Jakarta Solusi Lestari berdasarkan Surat pengajuan permohonan setoran modal kepada pemegang saham dari PT Jakarta Solusi Lestari melalui Surat No. 076/JSL/S/11/2019 tanggal 1 November 2019 dan berdasarkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perusahaan melalui surat No. 019/DK-JP/Srt/VII/2019 tanggal 29 Juli 2019 dimana penyetoran modal saham Perusahaan pada PT Jakarta Solusi Lestari telah masuk dalam RKAP 2019 sepanjang tidak melebihi Rp132 miliar.

The investment advance of Rp17,600,000,000 (full amount) represents an additional down payment for company's capital deposits to PT Jakarta Solusi Lestari based on a letter submitting an application for a capital deposit to shareholders from PT Jakarta Solusi Lestari through Letter No.076/JSL/S/11/2019 dated November 1, 2019 and based on the approval of the Commissioner Board of Company through letter No. 019/DK-JP/Srt/VII/2019 dated July 29, 2019 in which the deposit of share capital of Company to PT Jakarta Solusi Lestari has been included in the 2019 RKAP as long as it does not exceed Rp132 billion.

12. Investasi Jangka Panjang Lainnya

12. Other Long-Term Investment

	Per 31 Desember 2019/ December 31, 2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Penurunan Nilai/ Impairment	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjusted	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Jakarta Tollroad Development	148.628.034	-	-	-	(16.993.109)	131.634.925
PT Cinere Serpong Jaya	31.938.483	54.723.906	-	(11.460.442)	(1.218.324)	73.983.623
PT Transportasi Jakarta	26.214.600	-	-	-	(6.433.967)	19.780.633
PT Jakarta Realty	20.351.600	-	-	(3.181.339)	-	17.170.261
PT Jakarta Surya Parkir	863.586	-	-	(863.586)	-	-
PT Food Station Tjipinang Jaya	77.200	-	-	(3.400)	-	73.800
PT JTD Jaya Pratama	1.000	-	-	-	-	1.000
Jumlah/ Total	228.074.503	54.723.906	-	(15.508.767)	(24.645.400)	242.644.242

	Per 31 Desember 2018/ December 31, 2018					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Penurunan Nilai/ Impairment	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjusted	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Jakarta Tollroad Development	62.421.264	-	-	-	86.206.770	148.628.034
PT Cinere Serpong Jaya	25.423.959	5.296.200	-	-	1.218.324	31.938.483
PT Transportasi Jakarta	10.000.000	-	-	-	16.214.600	26.214.600
PT Jakarta Realty	31.615.636	-	-	-	(11.264.036)	20.351.600
PT Jakarta Surya Parkir	863.586	-	-	-	-	863.586
PT Food Station Tjipinang Jaya	47.520.000	-	-	(47.442.800)	-	77.200
PT JTD Jaya Pratama	1.000	-	-	-	-	1.000
Jumlah/ Total	177.845.446	5.296.200	-	(47.442.800)	92.375.657	228.074.503

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.

Nilai wajar investasi jangka panjang lainnya pada tanggal 31 Desember 2019 dihitung

The fair value of long term investment as of December 31, 2019 is calculated on the

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

berdasarkan penilaian atas nilai wajar yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan yang laporannya tanggal 06 April 2020.

- a. PT Jakarta Tollroad Development (JTRD)
Penyertaan pada JTRD dilakukan Perusahaan pada tahun 2005 sebanyak 1.250 saham dengan nilai Rp1.250.000.000 (nilai penuh).

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 JTRD sebanyak 4.912 saham senilai Rp32.233.791.648 (nilai penuh) ditambah dengan perhitungan *cost of fund* yang disepakati tanggal 28 Desember 2016 sebesar Rp10.333.482.654 (nilai penuh), sehingga nilai akuisisi yang dibayarkan sebesar Rp42.567.274.302 (nilai penuh).

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 JTRD dan nomor 10 tanggal 29 Juni 2016 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham JTRD.

Pada tahun 2016 dilakukan konversi atas Uang Muka Setoran Modal sebesar Rp6.381.679.416 (nilai penuh) menjadi modal saham sebanyak 972 saham.

Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar tanggal 21 Juni 2016, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk telah sepakat untuk menukar Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) yang diterbitkan kepada Perusahaan dengan 650 saham seri C JTRD senilai Rp4.265.465.100 (nilai penuh).

Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar tanggal 21 Juni 2016 PT Jaya Land telah sepakat menukar Surat Utang Wajib Tukar (SUWT) yang diterbitkan kepada Perusahaan ditukar dengan 563 saham seri C JTRD senilai Rp3.694.549.002 (nilai penuh).

Jumlah saham JTRD yang dimiliki Perusahaan setelah adanya konversi uang

basis of a fair value performed by an independent appraisal of KJPP Abdullah Fitriantoro & Partner No. dated April 06, 2020.

- a. PT Jakarta Tollroad Development (JTRD)
Represent the Company's investment in JTRD in 2005 amounted to 1,250 shares with a value of Rp1,250,000,000 (full amount).

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 JTRD totaling 4,912 shares amounted to Rp32,233,791,648 (full amount) plus the agreed cost of fund on December 28, 2016 amounted to Rp10,333,482,654 (full amount), thus the total acquisition value paid by the Company was amounted to Rp42,567,274,302 (full amount).

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 JTRD Meeting Decision No.10 dated June 29, 2016 related to Resolution of Extraordinary Meeting of Shareholders of JTRD.

In 2016, the Company had convert its advance for share capital amounted to Rp6,381,679,416 (full amount) to share capital of 972 shares.

Based on the Swap Agreement dated June 21, 2016, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk has agreed to swap the "Surat Utang Wajib Tukar" (SUWT) which was issued to the Company for 650 series C shares of JTRD amounted to Rp4,265,465,100 (full amount).

Based on the Swap Agreement dated June 21, 2016. PT Jaya Land has agreed to swap the "Surat Utang Wajib Tukar" (SUWT) issued to the Company in exchange for 563 shares of C series JTRD amounted to Rp3,694,549,002 (full amount).

Total shares of JTRD owned by the Company after the conversion of down

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

muka dan SUWT menjadi 3.435 saham dengan nilai penempatan sebesar Rp15.591.693.518 (nilai penuh) atau 3,18% dari seluruh saham yang telah ditempatkan.

Pada tahun 2019 dan 2018, Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 2.43% pada JTRD yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00104/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 dan 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 2.43% Saham Perusahaan pada PT Jakarta Tollroad Development tanggal 06 April 2020 dan 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar Rp131.634.925.000 (nilai penuh) dan Rp148.628.034.000 (nilai penuh) sebagai nilai wajar penyertaan saham pada JTRD.

- b. PT Cinere Serpong Jaya (CSJ)
Penyertaan Perusahaan pada CSJ, merupakan penyertaan Perusahaan sebesar 10% dari modal saham CSJ sesuai dengan Akta Notaris Lumassia, S.H., No 4 tanggal 5 Oktober 2015. Perusahaan melakukan pembelian saham CSJ dari pihak ketiga sebanyak 360.681 lembar dengan jumlah nilai sebesar Rp22.100.000.000 (nilai penuh).

Pada tahun 2018, Perusahaan sudah melakukan penambahan investasi berupa kas sebesar Rp5.296.200.000 (nilai penuh), sehingga saldo investasi Perusahaan ke CSJ per 31 Desember 2018 sebesar Rp30.720.159.125 (nilai penuh).

Pada tahun 2019, Perusahaan melakukan penambahan investasi berupa kas sebesar Rp54.723.905.600 (nilai penuh), sehingga saldo investasi Perusahaan ke CSJ per 31 Desember 2019 sebesar Rp86.662.388.600 (nilai penuh).

Pada tahun 2019 and 2018 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 10% pada CSJ oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00104/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 and

payment and SUWT become 3,435 shares with the invesment value amounted to Rp15,591,693,518 (full amount) or equivalent to 3.18% of all issued shares.

In 2019 and 2018, the Company reassessed its investment value of 2.43% at JTRD conducted by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Report Number 00104/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 and 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Regarding Final Report Value of Participation 2.43% Share of the Company at PT Jakarta Tollroad Development dated April 06, 2020 and February 28, 2019 the result of an evaluation of and Rp131,634,925,000 (full amount) and Rp148,628,034,000 (full amount) as the fair value of investment of shares of the Company at JTRD.

- b. PT Cinere Serpong Jaya (CSJ)
The Company's investment in CSJ, represents the Company's investment of 10% CSJ's share capital in accordance with Notarial Deed No. 4 dated October 5, 2015 of Lumassia, S.H. The Company purchased shares of CSJ from a third party amounted to 360,681 shares with a total value of Rp22,100,000,000 (full amount).

As of 2018, the Company has made additional investment in the form of cash amounting to Rp5,296,200,000 (full amount), thus the Company's investment balance to CSJ as of December 31, 2018 amounted to Rp30,720,159,125 (full amount).

As of 2019, the Company has made additional investment in the form of cash amounting to Rp54,723,905,600 (full amount) thus the Company's investment balance to CSJ as of December 31, 2019 amounted to Rp86,662,388,600 (full amount).

In 2019 and 2018 the Company reassessed its investment value of 10.00% at CSJ by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Report Number 00104/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 and 00071/2.0051-

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019
Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan
10% Saham Perusahaan pada CSJ
tanggal 06 April 2020 dan 28 Februari
2019 dengan hasil penilaian sebesar
Rp73.983.623.000 (nilai penuh) dan
Rp31.938.483.000 (nilai penuh) sebagai
nilai wajar penyertaan saham pada CSJ.

c. PT Transportasi Jakarta (TJ)

TJ 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 (nilai
penuh) atau sejumlah 10.000 lembar
saham.

Pada tahun 2019 dan 2018 Perusahaan
melakukan penilaian kembali atas nilai
penyertaan sebesar 0.57% pada TJ yang
dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik
(KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan
dengan Nomor Laporan 00102/2.0051-
00/BS/03/0119/1/IV/2020 dan 00071/
2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal
Laporan Final Nilai Penyertaan 0.57%
Saham Perusahaan pada
TJ tanggal 06 April 2020 dan 28 Februari
2019 dengan hasil penilaian sebesar
Rp19.780.633.000 (nilai penuh) dan
Rp26.214.600.000 (nilai penuh) sebagai
nilai wajar penyertaan saham pada TJ.

d. PT Jakarta Realty (JR)

Penyertaan pada JR 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 (nilai penuh) yang
mencerminkan 20% kepemilikan atas
seluruh saham JR.

00/BS/03/0119/1/II/2019 Regarding the
Final Report of Participation Value of 10%
of the Company's shares in CSJ on April
06, 2020 and February 28, 2019 the result
of an evaluation of and Rp73.983.623.000
(full amount) and Rp31.938.483.000 (full
amount) as the fair value of investment of
shares of the Company at CSJ.

c. PT Transportasi Jakarta (TJ)

TJ 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 (full amount)
or equivalent to 10,000 shares.

In 2019 and 2018 the Company revalued
the investment value of 0.57% at TJ by the
Public Appraisal Services Office (KJPP)
Abdullah Fitriantoro & Partners with Report
Number 00102/2.0051-00/BS/03/0119/1/
IV/2020 and 00071/2.0051-00/BS/03/0119/
1/II/ 2019 concerning Final Report on
Value of Participation of 0.57% of the
Company in TJ dated April 06, 2020 and
February 28, 2019 the result of an
evaluation of and Rp19.780.633.000 (full
amount) and Rp26.214.600.000 (full
amount) as the fair value of investment of
shares of the Company at TJ.

d. PT Jakarta Realty (JR)

Investments in JR 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 (full amount) which
represents 20% ownership of JR's shares.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh).

Berdasarkan akta pengikatan jual beli tersebut, Perusahaan melepas kepemilikan saham pada JR sebesar 15% kepemilikan dengan nilai tercatat Rp45.183.326.241 (nilai penuh). 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 (nilai penuh). Perusahaan membukukan laba pelepasan investasi tahun 2014 sebesar Rp49.663.581.759 (nilai penuh). Setelah pelepasan saham ini maka perusahaan menghentikan penggunaan metode

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 (full amount).

Based on the sale and purchase agreement, the Company sales its 15% ownership in JR with a carrying amount of Rp45,183,326,241 (full amount). 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 (full amount). 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 JR at

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

ekuitas dan mencatat nilai investasi yang tersisa sebesar 5% kepemilikan atas JR pada nilai wajar sebesar Rp31.615.636.000 (nilai penuh).

Pada tahun 2019 dan 2018 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 5.00% pada JR yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00106/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 dan 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 5.00% Saham Perusahaan pada JR tanggal 06 April 2020 dan 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar Rp17.170.261.000 (nilai penuh) and Rp30.351.600.000 (nilai penuh) sebagai nilai wajar penyertaan saham pada JR.

- e. PT Jakarta Surya Parkir (JSP)
Merupakan penyertaan JUP dengan persentase kepemilikan 40% atas JSP yang didirikan pada tahun 2007 dengan jumlah modal sebesar Rp4.000.000.000 (nilai penuh) yang terbagi dalam 4.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 (nilai penuh) per saham. JSP menjalankan usaha dibidang jasa perparkiran.
- f. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ)
Penyertaan pada 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 penuh). Nilai penyertaan yang dibayarkan Perusahaan pada periode Agustus dan September 2015 adalah sebesar Rp47.520.000.000. (nilai penuh) Berdasarkan Akta Notaris H. Riyad, S.H., No. 28 tanggal 14 Juni 2017, terjadi perubahan modal dasar di FSTJ menjadi Rp1.000.000.000.000 (nilai penuh) dan penambahan modal disetor melalui penyertaan Modal daerah sebesar Rp300.000.000.000 (nilai penuh) yang dikonversi menjadi 300.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 (nilai penuh) per lembar saham, dan jumlah saham yang beredar 347.800 lembar saham sehingga penyertaan modal Perusahaan pada FSTJ berubah menjadi 0,016%.

fair value amounted to Rp31,615,636,000 (full amount).

In 2019 and 2018 the Company reassessed its investment value of 5.00% at JR conducted by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Number Report 00106/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 and 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 JR dated April 06, 2020 and February 28, 2019 the result of an evaluation of and Rp17,170,261,000 (full amount) and Rp30,351,600,000 (full amount) as the fair value of investment of shares of the Company at JR.

- e. PT Jakarta Surya Parkir (JSP)
Represent JUP'S ownership of 40% JSP's share which was established in 2007 with share capital of Rp4,000,000,000 (full amount) which was divided into 4,000 shares with nominal value of Rp1,000,000 (full amount) per share. JSP is engaged in parking management services.
- f. PT Food Station Tjipinang Jaya (FSTJ)
Participation in 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 (full amount). The investment value paid by the Company in the period August and September 2015 amounted to Rp47,520,000,000 (full amount). 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 (full amount) and additional paid-in capital through investment of Rp300,000,000,000 (full amount) converted become 300,000 shares with a nominal value of Rp1,000,000 (full amount) 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%.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Pada tahun 2019 dan 2018 Perusahaan melakukan penilaian kembali atas nilai penyertaan sebesar 0.016% pada FSTJ oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan Nomor Laporan 00105/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 dan 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Perihal Laporan Final Nilai Penyertaan 0.02% Saham Perusahaan pada FSTJ tanggal 06 April 2020 dan 28 Februari 2019 dengan hasil penilaian sebesar Rp73.800.000 (nilai penuh) and Rp77.200.000 (nilai penuh) sebagai nilai wajar penyertaan saham pada FSTJ.

In 2019 and 2018 the Company reassesrd the investment value of 0.016% at FSTJ by the Public Appraisal Services Office (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Partners with Report Number 00105/2.0051-00/BS/03/0119/1/IV/2020 and 00071/2.0051-00/BS/03/0119/1/II/2019 Regarding Final Report of 0.02% Participation Value of the Company at FSTJ on April 06, 2020 and February 28, 2019 the result of an evaluation of and Rp73,800,000 (full amount) and Rp77,200,000 (full amount) as the fair value of investment of shares of the Company at FSTJ.

- g. PT JTD Jaya Pratama (JTD)
Penyertaan pada JTD merupakan penyertaan Perusahaan senilai Rp1.000.000 (nilai penuh) 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 JTD represent investments of the Company amounted to Rp1,000,000 (full amount) based on Notarial Deed No. 69 dated June 23, 2015 of Aryanti, S.H., M.Kn regarding Shareholder Resolution.

13. Investasi pada Entitas Asosiasi

13. Investment in Associates

Per 31 Desember 2019/ December 31, 2019						
Mutasi selama Tahun Berjalan/ Movement during the Year						
Kepemilikan/ 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%	903.091	-	68.304	-	971.395
PT Jakarta Aset Manajemen	49%	803.102	-	-	-	803.102
PT Marga Lingkar Jakarta	35%	176.450.558	-	14.620.269	(174.172)	190.896.655
PT Migas Hulu Jabar ONWJ	20.29%	46.670.061	(55.416.221)	23.640.089	-	14.893.929
PT Jakarta Solusi Lestari	44%	-	17.600.000	-	-	17.600.000
PT Pulomas Gemala Misori	26%	3.120.000	-	-	-	3.120.000
Dikurangi Penurunan Nilai/ Impairment						
PT Pulomas Gemala Misori		(3.120.000)	-	-	-	(3.120.000)
PT Jakarta Aset Manajemen		(803.102)	-	-	-	(803.102)
Jumlah/ Total		224.023.710	(37.816.221)	38.328.663	(174.172)	224.361.979

Per 31 Desember 2018/ December 31, 2018						
Mutasi selama Tahun Berjalan/ Movement during the Year						
Kepemilikan/ 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	-	20.186	-	903.091
PT Jakarta Aset Manajemen	49%	803.102	-	-	-	803.102
PT Marga Lingkar Jakarta	35%	176.616.103	-	(294.280)	128.735	176.450.558
PT Migas Hulu Jabar ONWJ	20.29%	1.080.458	-	45.589.603	-	46.670.061
PT Pulomas Gemala Misori	26%	3.120.000	-	-	-	3.120.000
Dikurangi Penurunan Nilai/ Impairment						
PT Pulomas Gemala Misori		(3.120.000)	-	-	-	(3.120.000)
PT Jakarta Aset Manajemen		(803.102)	-	-	-	(803.102)
Jumlah/ Total		178.579.467	-	45.315.508	128.735	224.023.710

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- i. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK)
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 KEK sebesar Rp20.000.000.000 (nilai penuh) 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 Rp5.000.000.000 (nilai penuh) oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham yaitu: Perusahaan menempatkan dan menyelor saham sejumlah 1.250 saham senilai Rp1.250.000.000 (nilai penuh) atau sebanyak 25% saham, 50% saham dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya dan 25% saham lainnya dimiliki oleh PJA.

- ii. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM)
Penyertaan pada JAM dilakukan Perusahaan sejak tahun 2001. Pada tahun 2005, total kepemilikan sebanyak 4.900 saham dengan nilai per saham Rp1.000.000 (nilai penuh) atau total Rp4.900.000.000 (nilai penuh). Pada tahun yang sama Perusahaan melepaskan kepemilikan atas 2.450 saham kepada PT Indoreksa Investama dengan harga Rp369.266.381 (nilai penuh), sehingga nilai penyertaan Perusahaan menjadi Rp2.450.000.000 (nilai penuh). Kerugian yang diderita sebesar Rp1.534.413.339 (nilai penuh) dicatat sebagai beban di luar usaha. Perusahaan mencatat bagiannya atas kerugian bersih yang diderita JAM dalam tahun 2005 sebesar Rp1.646.897.732 (nilai penuh), sehingga nilai penyertaan pada tanggal 31 Desember 2005 disajikan sebesar Rp803.120.269 (nilai penuh).

Pada tahun 2006, manajemen Perusahaan memutuskan untuk menyisihkan seluruh nilai penyertaan sebesar Rp803.120.269 (nilai penuh) karena JAM mengalami defisit ekuitas. Penyisihan nilai penyertaan ini dicatat sebagai "penyisihan penurunan nilai" pada akun beban di luar usaha di tahun yang bersangkutan.

- i. PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK)
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 KEK amounted to Rp20,000,000,000 (full amount) which is divided into 20,000 shares. In January 2012 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 (full amount) 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 (full amount) equivalent to 25% of the shares, 50% of which is owned by PT Pembangunan Jaya and the remaining 25% of shares owned by PJA.

- ii. PT Jakarta Aset Manajemen (JAM)
Investments in JAM 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 (full amount) or equivalent to Rp4,900,000,000 (full amount). In the same year, the Company sold the ownership of 2,450 shares to PT Indoreksa Investama for Rp369,266,381 (full amount), thereby the Company's investment value was become to Rp2,450,000,000 (full amount). The Company records the losses amounted to Rp1,534,413,339 (full amount) from this transaction as other expenses. The Company recorded a share of the net losses by JAM 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 (full amount).

In 2006, the Company's management decided to provide an allowance of impairment for all the investment amounted to Rp803,120,269 (full amount) due to capital deficiencies in JAM's equity. The allowance is recorded as an "allowance for impairment" in other expenses account in the respective year.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- iii. PT Marga Lingkar Jakarta (MLJ)
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 (nilai penuh).

Pernyertaan pada MLJ dilakukan penambahan melalui JMJ dengan persentase kepemilikan sebesar 35% dan nominal sebesar Rp200.804.500.000. (nilai penuh) 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 (nilai penuh) atau sejumlah 28.700.000 lembar saham pada pada tahun 2016. Dengan penambahan ini JMJ memiliki 229.504.450 lembar saham dengan persentase kepemilikan 35% saham MLJ.

- iv. PT Migas Hulu Jabar (ONWJ)
Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham 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 (nilai penuh) atau 20,29%.

- v. PT Jakarta Solusi Lestari (JSL)
JSL didirikan berdasarkan Akta Notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., No. 100 tanggal 29 Maret 2019 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-0017727.AH.01.01. Tahun 2019 tanggal 3 April 2019.

Pada tahun 2018, Perusahaan telah menempatkan setoran modal sejumlah 17.600 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp17.600.000.000 (nilai penuh) atau sebanyak 44% saham, 56% saham lainnya dimiliki oleh Fortum 2 BV.

- iii. PT Marga Lingkar Jakarta (MLJ)
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 (full amount).

The investment in MLJ is added by JMJ with percentage of ownership of 35% with nominal value of Rp200,804,500,000 (full amount). 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 (full amount) 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 (ONWJ)
Based on Sale and Purchase Agreement of 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 with nominal per share of Rp1,000,000 (full amount) or 20.29%

- v. PT Jakarta Solusi Lestari (JSL)
JSL was established based on Notarial Deed No. 100 dated March 29, 2019 of Ashoya Ratam, S.H., M.Kn and has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia which set forth in Decision Letter No. AHU-0017727.AH.01.01. Year 2019 dated April 3, 2019.

On 2018, Company has placed a capital deposit of 17,600 shares with a nominal value of Rp17.600.000.000 (full amount) or equal to 44% of the shares, and the rest of 56% of the shares are owned by Fortum 2 BV.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

14. Investasi Pada Ventura Bersama

14. Investment in Joint Venture

31 Desember 2019/ December 31, 2019					
Kepemilikan/ 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)	Nilai Penyertaan pada Akhir Tahun/ Carrying amount at the end of the year	
Ventura bersama SPBG Ancol	49%	8.294.422	-	(1.501.606)	6.792.816
Ventura bersama SPBG Mampang	60%	6.369.309	-	(139.926)	6.229.383
Ventura bersama Water Treatment Plant KBB	60%	25.357.106	-	(1.187.022)	24.170.084
Jumlah		40.020.837	-	(2.828.554)	37.192.282

31 Desember 2018/ December 31, 2018					
Kepemilikan/ 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)	Nilai Penyertaan pada Akhir Tahun/ Carrying amount at the end of the year	
Ventura bersama SPBG Ancol	49%	9.837.404	-	(1.542.982)	8.294.422
Ventura bersama SPBG Mampang	60%	9.427.248	-	(3.057.939)	6.369.309
Ventura bersama Water Treatment Plant KBB	60%	26.398.386	-	(1.041.280)	25.357.106
Jumlah		45.663.038	-	(5.642.201)	40.020.837

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 (nilai penuh) 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, (nilai penuh) 3 buah *Bank Storage* senilai Rp383.703.600 (nilai penuh), pembayaran sewa lahan SPBG Ancol kepada PJA untuk jangka waktu 2 tahun (April 2015 – Maret 2017) senilai Rp1.401.363.699 (nilai penuh), dan pembayaran sewa lahan pipa ancil kepada PJA untuk jangka waktu 15 tahun (April 2015 – Maret 2030) sebesar Rp2.195.444.989 (nilai penuh). Total setoran modal yang dilakukan pada tahun 2017 adalah sebesar Rp4.163.981.588 (nilai penuh).

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 (full amount) 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 (full amount), 3 units of Bank Storage equivalent to Rp383,703,600 (full amount), payment of lease for Ancol SPBG land to PJA for a period of 2 years (April 2015-March 2017) amounting to Rp1,401,363,699 (full amount), and payment of ancil pipeline lease to PJA for a period of 15 years (April 2015 - March 2030) amounting to Rp2,195,444,989 (full amount). JUP total capital payment in

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

2017 was amounting to Rp4,163,981,588 (full amount).

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 (nilai penuh) yang berupa mesin-mesin dan/atau peralatan-peralatan utama yang digunakan pada SPBG Mampang yang setara dengan persentase kepemilikan sebesar 60%.

Water Treatment Plant KBB

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 (nilai penuh) dengan persentase kepemilikan sebesar 60%.

Ringkasan informasi keuangan investasi pada ventura bersama JUP pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Jumlah Agregat Aset Lancar	15.867.230	24.452.563
Jumlah Agregat Aset Tidak Lancar	152.452.019	137.947.686
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Pendek	35.713.761	38.024.492
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	(5.277.280)	(9.735.171)
Jumlah Agregat Rugi Setelah Pajak Tahun Berjalan	(5.276.083)	(9.980.975)
	(5.276.083)	(9.980.975)

Aggregate Amount of Current Assets
Aggregate Amount of Non-current Assets
Aggregate Amount of Short-Term Liabilities
Aggregate Amount of Net Revenue for The Year
Aggregate Amount of Loss after Tax
For the Year

15. Aset Real Estat

	2019	2018
Tanah dan Bangunan yang Belum Dikembangkan	1.290.586.090	1.239.757.144
Jumlah	1.290.586.090	1.239.757.144

15. Real Estate Assets

Land and Building not yet Developed

Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Mutasi tanah dan bangunan yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movements of undeveloped land and buildings are as follows:

Tahun/ Year	Saldo Awal/ Beginning	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Penjualan/ Sales	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
2019	1.239.757.144	48.401.559	-	-	2.427.386	1.290.586.090
2018	1.166.540.659	101.365.694	9.263.705	18.885.504	-	1.239.757.144

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:

	2019		2018		
	m ² /sqm	Rp	m ² /sqm	Rp	
Tanah Asahimas	29.082	560.705.924	29.082	556.398.202	Asahimas Land
Lahan Rorotan	211.087	204.163.032	211.087	201.308.619	Rorotan Land
Tanah Pegangsaan Dua	12.741	148.001.497	12.741	148.001.497	Pegangsaan Dua Land
Tanah Senopati	7.354	104.324.238	7.354	104.255.511	Senopati Land
Kampung Pedongkelan - Ria Rio	9.069	58.179.077	9.069	58.179.077	Pedongkelan Village - Ria Rio
Tanah Kamal Muara Mixed Used	9.200	44.895.735	9.200	44.795.106	Kamal Muara Mixed Used Land
Bangunan Unit Apartemen Jalan Kayu Putih	3.173	26.213.834	3.173	35.358.069	Building Unit Apartment Kayu Putih Street
Tanah Kamal Muara	14.351	82.165.210	7.550	35.023.460	Kamal Muara Land
Tanah di Jalan Perintis Kemerdekaan	107.388	12.056.689	107.388	12.056.689	Perintis Kemerdekaan Street Land
Danau Ria-Rio	68.000	3.902.135	68.000	3.902.135	Ria-Rio Lake
Tanah di Cileunyi	3.977	9.608.725	3.977	9.455.731	Cileunyi Land
Tanah Rumah Susun Pulo Mas Jalan Kayu Putih	20.449	14.637.865	25.792	9.311.920	Rumah Susun Pulo Mas Kayu Putih Street Land
Tanah di Jalan Kayu Putih V	3.168	7.968.288	3.168	7.947.288	Kayu Putih V Street Land
Tanah di Jalan Taman Pemakaman Umum Semper	19.780	4.898.682	19.780	4.898.682	Taman Pemakaman Umum Semper Street Land
Tanah Jalan Kayu Putih Raya	8.118	4.504.167	8.118	4.504.167	Kayu Putih Raya Street Land
Tanah di Jalan Pulo Mas Barat	2.287	1.509.418	2.287	1.509.418	Pulo Mas Barat Street Land
Tanah di Jalan Tanah Mas Utara	4.375	702.840	4.375	702.840	North Tanah Mas North Land
Tanah di Jalan Kayu Putih Utara II	9.439	672.520	9.439	672.520	Kayu Putih Utara II (Depan Mesjid) Tanah C/I Land
Tanah Kosong Lokasi V	234	407.383	234	407.383	Vacant Land Location V
Tanah Kosong (Lokasi Pom Bensin)	3.225	323.925	3.225	323.925	Vacant Land (Lokasi Pom Bensin)
Tanah Kosong Kapuk Muara	5.154	315.326	5.154	315.326	Vacant Land Kapuk Muara
Tanah Jalan Pulomas Utara	2.200	143.000	2.200	143.000	North Pulomas Street Land
Tanah di Jalan Pulo Mas Utara II	2.419	120.950	2.419	120.950	Pulo Mas Utara II street
Tanah Kosong Lokasi IV	5.805	83.810	5.805	83.810	Vacant Land Location IV
Kampung Pulo Nangka	6.986	60.425	6.986	60.425	Kampung Pulo Nangka - Employee Flat Plant
Tanah di Jalan Bambu Mas	305	18.840	305	18.840	Bambu Mas Street Land
Tanah Kosong Kampung Gusti	8.171	2.371	8.171	2.371	Vacant Land Location Kampung Gusti
Tanah di Jalan Pluit Selatan	1.283	183	1.283	183	Pluit Selatan Street Land
Jumlah	578.820	1.290.586.090	577.362	1.239.757.144	Jumlah

16. Properti Investasi

16. Investment Properties

	2019	2018	
Tanah yang Dikerjasamakan	3.331.426.872	3.183.915.600	Cooperated Land
Aset yang Disewakan	2.894.239.200	2.621.432.446	Leased Assets
Jumlah	6.225.666.072	5.805.348.047	Total

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2019 dinilai berdasarkan penilaian atas nilai pasar yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Asrori & Rekan No.0063/2.0126-00/PP03/0338/1/IV/2020 tanggal 24 April 2020 dan KJPP Wisnu Junaidi & Rekan No. 00011/2.123-00/PI/11/0391/1/IV/2020 tanggal 29 April 2020.

The fair value of investment properties as of December 31, 2019 is assessed on the basis of a market value performed by an independent appraisal of KJPP Asrori & Partners No. 0063/2.0126-00/PP03/0338/1/IV/2020 dated February April 24, 2020 and KJPP Wisnu Junaidi & Partner No. 00011/2.123-00/PI/11/0391/1/IV/2020 dated April 29, 2020.

Standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen adalah Standar Penilaian Indonesia edisi VI-2015, dengan menggunakan pendekatan penilaian berikut ini:

The assessment standards used by independent appraiser was Indonesian Valuation Standard VI-2015 edition, which using the following approach:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 2019 dan 2018 sebagai berikut:

a. Tanah yang dikerjasamakan

Mutasi tanah yang dikerjasamakan tahun 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

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, 2019 and 2018 is as follows:

a. Cooperated Lands

The movement of cooperated lands for the year 2019 and 2018 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 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

31 Desember 2019 / Desember 31, 2019						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment	Saldo Akhir/ Ending Balance
Korea World Centre Indonesia	415.651.900	-	-	-	2.601.500	418.253.400
Pulo Mas Residence Jalan Pulo Mas Timur	36.553.600	-	-	-	2.852.200	39.405.800
Lahan Kamal Muara	438.000.000	-	-	-	(4.000.000)	434.000.000
Apartement Golf Park View	298.340.200	-	-	-	255.900	298.596.100
Lapangan Tennis Jalan Tanah Mas	6.271.200	2.560.985	-	-	(2.733.985)	6.098.200
SPBU Jalan Kayu Putih Raya	90.706.700	3.189.940	-	-	11.568.360	105.465.000
Lapangan Tennis Sari Mas	78.364.300	2.181.652	-	-	-	80.545.952
Indoor Recreation Jalan Pulo Mas Jaya	470.691.800	-	-	-	941.400	471.633.200
Superindo Jalan Kayu Putih Raya	154.762.600	98.000	-	-	114.247.800	269.108.400
Tanah Mega Mall Tahap 2	491.260.000	-	-	-	-	491.260.000
Sekolah Internasional Sevilla Pulomas	329.056.300	8.842.106	-	-	(6.955.706)	330.942.700
Tanah di Pluit Indah Permai	226.473.000	-	-	-	120	226.473.120
Tanah di Jl. Pluit Sakti 28A	62.775.000	-	-	-	4.185.000	66.960.000
Ruko & Rumah Susun Blok Z8 - Muara Karang	78.000.000	-	-	-	-	78.000.000
Tanah di Jl. P.K. Niaga Blok Z7 Muara Karang	-	-	-	-	-	-
Tanah di Blok M1 - Jl. Kampung Gusti, Pluit	7.009.000	-	-	-	7.676.000	14.685.000
Jumlah	3.183.915.600	16.872.683	-	-	130.638.589	3.331.426.872

31 Desember 2018 / Desember 31, 2018						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment	Saldo Akhir/ Ending Balance
Korea World Centre Indonesia	408.872.400	58.202	-	-	6.721.298	415.651.900
Pulo Mas Residence Jalan Pulo Mas Timur	36.553.600	-	-	-	-	36.553.600
Lahan Kamal Muara	434.000.000	-	-	-	4.000.000	438.000.000
Apartement Golf Park View	314.073.700	-	-	-	(15.733.500)	298.340.200
Lapangan Tennis Jalan Tanah Mas	6.013.660	84.119	-	-	173.421	6.271.200
SPBU Jalan Kayu Putih Raya	80.112.445	69.000	-	-	10.525.255	90.706.700
Lapangan Tennis Sari Mas	58.201.080	58.032	-	-	20.105.189	78.364.300
Indoor Recreation Jalan Pulo Mas Jaya	447.039.500	-	-	136.733	23.515.567	470.691.800
Superindo Jalan Kayu Putih Raya	85.085.000	-	-	-	69.677.600	154.762.600
Tanah Mega Mall Tahap 2	487.200.000	-	-	-	4.060.000	491.260.000
Sekolah Internasional Sevilla Pulomas	316.790.000	440.000	-	-	11.826.300	329.056.300
Tanah di Pluit Indah Permai	224.942.400	-	-	-	1.530.600	226.473.000
Tanah di Jl. Pluit Sakti 28A	62.775.000	-	-	-	-	62.775.000
Ruko & Rumah Susun Blok Z8 - Muara Karang	78.000.000	-	-	-	-	78.000.000
Tanah di Jl. P.K. Niaga Blok Z7 Muara Karang	75.598.000	-	-	(75.598.000)	-	-
Tanah di Blok M1 - Jl. Kampung Gusti, Pluit	6.894.000	-	-	-	115.000	7.009.000
Proyek Xventure	136.733	-	-	(136.733)	-	-
Jumlah	3.122.287.518	709.352	-	(75.598.000)	136.516.729	3.183.915.600

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 (nilai penuh).

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 (full amount).

b. Aset yang Disewakan

b. Leased Assets

	31 Desember 2019/December 31, 2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment	Saldo Akhir/ Ending Balance
Tanah	1.884.337.993	7.770.826		(466.289.689)	(199.980.234)	1.225.838.895
Bangunan Yang Disewakan	737.094.454	9.436.546		881.028.975	40.840.330	1.668.400.305
Jumlah	2.621.432.446	17.207.372	-	414.739.286	(159.139.904)	2.894.239.200

	31 Desember 2018/December 31, 2018					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclasification	Penyesuaian Nilai Wajar/Fair Value Adjusment	Saldo Akhir/ Ending Balance
Tanah	763.824.700	2.311.065	-	378.479.311	739.722.917	1.884.337.993
Bangunan Yang Disewakan	748.439.667	13.741.469	-	75.598.000	(100.684.682)	737.094.454
Proyek Equestrian	236.780.727	142.811.541	-	(379.592.268)	-	-
Jumlah	1.749.045.094	158.864.075	-	74.485.043	639.038.235	2.621.432.446

Pada tahun 2019 dilakukan reklasifikasi aset Velodrome dari aset lainnya menjadi property investasi berdasarkan Pergub No. 94 Tahun 2019 tentang Penugasan kepada Perusahaan 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.

In 2019 the Velodrome assets will be reclassified from others assets to investment properties based on Pergub No. 94 of 2019 concerning Assignments to Company 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.

17. Aset Tetap

17. Fixed Assets

	31 Desember 2019/ December 31, 2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deducting	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Harga Perolehan						Acquisition Cost
Tanah	133.000	-	-	-	-	Land
Bangunan	129.889.324	8.095.594	-	7.442.219	-	Building
Kendaraan	13.401.924	353.743	1.290.758	(332.148)	-	Vehicle
Mesin	73.302.151	207.670	-	(578.504)	-	Machinery
Inventaris Kantor	51.631.341	10.194.423	41.434	(527.669)	-	Office Equipment
Aset LRV Sarana Perkeretaapian	-	28.240	-	504.846.800	-	LRV Asset for Railway Facilities
Aset LRT Prasarana Fase 1	-	1.175.611	-	5.094.308.386	-	LRT Asset Infrastructure Phase 1
Aset LRT Prasarana Fase 1 - Fasop Sistem	-	-	-	944.804.857	-	LRT Asset Infrastructure Phase 1 - System Fasop
Aset LRT Prasarana Fase 1 - Fasop Elektrikal	-	-	-	97.951.653	-	LRT Asset Infrastructure Phase 1 - Electrical Facas
Sarana Peperparkiran	2.259.466	1.868.250	-	-	-	Parking Facilities
Water Treatment Plant Waduk Pluit	23.051.537	-	-	-	-	WTP Waduk Pluit
Menara Telekomunikasi	42.936.278	3.178.933	-	-	-	Telecommunication Tower
Digital Signage	-	12.130.225	-	-	-	Digital Signage
Aset Gigabite Passive Optical Network	74.084.708	-	-	-	-	Gigabit Passive Optical Network Assets
	410.689.730	37.232.688	1.332.191	6.647.915.594	-	7.094.505.821

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	31 Desember 2019/ December 31, 2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deducting	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Aset Dalam Penyelesaian						Asset in Progress
Proyek Pengelolaan Sampah	4.994.763	3.969.077	-	-	-	8.963.840 Waste Management Project
Aset Prasarana Perkeretaapian	4.761.238.050	1.375.826.846	-	(6.137.064.896)	-	- LRT Project
Aset Sarana Perkeretaapian	431.876.441	72.970.358	-	(504.846.800)	-	- LRT Facility
Aset Prasarana Perkeretaapian Fase 2	-	6.893.636	-	-	-	6.893.636 Railroad Infrastructure Assets Phase 2
Formula E	-	13.674.362	-	-	-	13.674.362 Formula E
Rumah DP 0	-	1.356.118	-	-	-	1.356.118 Rumah DP 0
Jakarta Internasional Stadium	-	412.789.091	-	-	-	412.789.091 Jakarta International Stadium
Taman Ismail Marzuki	-	24.919.443	-	-	-	24.919.443 Taman Ismail Marzuki
Proyek TOD	-	1.500.270	-	-	-	1.500.270 TOD project
WTP Banjir Kanal	1.835.186	-	-	-	-	1.835.186 WTP Development
Proyek Sekolah Pluit	130.450	-	130.450	-	-	- Pluit School Project
Menara Telekomunikasi	3.780.606	42.402.618	-	4.068.726	-	50.251.950 Telecommunication Tower
Bangunan Ruang Kantor	-	4.386.456	-	(3.984.025)	-	402.431 Office Space Building
Mesin dan Peralatan	66.390.007	30.051.383	-	(57.854.316)	-	38.587.074 Machine and Equipment
Aset Gigabite Passive Optical Network	-	-	-	50.606.657	-	50.606.657 Gigabit Passive Optical Network Assets
	5.270.245.502	1.990.739.661	130.450	(6.649.074.653)	-	611.780.060
Jumlah Harga Perolehan	5.680.935.232					7.706.285.881 Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	29.912.537	7.057.560	-	-	-	36.970.097 Building
Kendaraan	7.176.334	1.068.232	824.303	-	-	7.420.263 Vehicle
Mesin	13.589.662	1.307.043	-	10.779.136	-	25.675.842 Machinery
Inventaris Kantor	40.607.067	9.699.844	18.991	(10.779.136)	-	39.508.784 Office Equipment
Aset LRV Sarana Perkeretaapian	-	1.404.027	-	-	-	1.404.027 LRV Asset for Railway Facilities
Aset LRT Prasarana Fase 1	-	14.150.947	-	-	-	14.150.947 LRT Asset Infrastructure Phase 1
Aset LRT Prasarana Fase 1 - Fasop Sistem	-	9.841.717	-	-	-	9.841.717 LRT Asset Infrastructure Phase 1 - System Fasop
Aset LRT Prasarana Fase 1 - Fasop Elektrikal	-	1.020.330	-	-	-	1.020.330 LRT Asset Infrastructure Phase 1 - Electrical Facas
Aset Prasarana Perkeretaapian	-	19.633	-	-	-	19.633 LRT Facility
Sarana Pengendalian Banjir	591.107	510.304	-	-	-	1.101.412 Flood Control Facility
WTP Waduk Pluit	1.730.210	928.630	-	-	-	2.658.840 WTP Waduk Pluit
Menara Telekomunikasi	30.816.236	4.249.643	-	-	-	35.065.879 Telecommunication Tower
Digital Signage	-	2.587.073	-	-	-	2.587.073 Digital Signage
Aset Gigabite Passive Optical Network	6.122.245	-	-	-	-	6.122.245 Gigabit Passive Optical Network Assets
	130.545.397	53.844.985	843.293	-	-	183.547.089
Nilai Buku	5.550.389.835					7.522.738.792 Net Book Value
Akumulasi Penurunan Nilai Aset Dalam Penyelesaian						Accumulated Impairment Assets In Progress
Aset Gigabit Passive Optical Networks	67.962.463	-	-	-	-	67.962.463 Gigabit Passive Optical Networks Assets
Aset Dalam Penyelesaian	53.578.882	3.739.832	6.712.057	-	-	50.606.657 Assets in Progress
	121.541.345	3.739.832	6.712.057	-	-	118.569.120
Nilai Tercatat	5.428.848.490					7.404.169.672 Carrying Value

	31 Desember 2018/ December 31, 2018					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deducting	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Harga Perolehan						Acquisition Cost
Tanah	133.000	-	-	-	-	133.000 Land
Bangunan	125.341.411	4.335.314	2.217.219	1.031.734	1.398.084	129.889.324 Building
Kendaraan	12.183.109	98.000	-	1.112.957	7.858	13.401.924 Vehicle
Mesin	24.459.871	38.258.032	-	6.356.589	4.227.658	73.302.151 Machinery
Inventaris Kantor	49.025.549	5.267.427	82.846	(2.593.518)	14.729	51.631.341 Office Equipment
Sarana Pengendali Banjir	1.323.220	936.246	-	-	-	2.259.466 Flood Control Facility
Water Treatment Plant Waduk Pluit	22.775.926	275.611	-	-	-	23.051.537 WTP Waduk Pluit
Menara Telekomunikasi	34.276.239	8.660.039	-	-	-	42.936.278 Telecommunication Tower
Aset Gigabite Passive Optical Network	28.517.208	-	-	45.567.500	-	74.084.708 Gigabit Passive Optical Network Assets
	298.035.534	57.830.670	2.300.065	51.475.262	5.648.329	410.689.730
Aset Dalam Penyelesaian						Asset in Progress
Pengembangan Sarana Olahraga Velodrome	319.250.849	263.285.912	-	(582.536.761)	-	- Development of Sport Facilities
Proyek Pengelolaan Sampah	1.997.355	2.997.408	-	-	-	4.994.763 Waste Management Project
Proyek LRT	2.290.731.696	2.470.506.354	-	-	-	4.761.238.050 LRT Project
LRT Sarana	166.120.104	265.756.337	-	-	-	431.876.441 LRT Facility
WTP Banjir Kanal	1.835.186	-	-	-	-	1.835.186 WTP Development
Proyek Sekolah Pluit	130.450	-	-	-	-	130.450 Pluit School Project
Menara Telekomunikasi	7.611.352	3.780.606	7.611.352	-	-	3.780.606 Telecommunication Tower
Mesin dan Peralatan	16.706.044	65.242.639	-	(7.388.323)	(8.170.353)	66.390.007 Machine and Equipment
Aset Gigabite Passive Optical Network	45.567.500	-	-	(45.567.500)	-	- Gigabit Passive Optical Network Assets
	2.849.950.535	3.071.569.255	7.611.352	(635.492.583)	(8.170.353)	5.270.245.502
Jumlah Harga Perolehan	3.147.986.069					5.680.935.232 Total Acquisition Cost

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	31 Desember 2019/ December 31, 2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deducting	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	22.156.861	7.443.716	-	-	311.960	29.912.537
Kendaraan	7.017.330	1.493.303	1.296.335	-	(37.963)	7.176.334
Mesin	12.326.443	1.328.799	-	-	(65.580)	13.589.662
Inventaris Kantor	27.854.142	13.713.133	82.846	-	(877.362)	40.607.067
Sarana Pengendalian Banjir	345.933	245.175	-	-	-	591.107
WTP Waduk Pluit	1.297.081	433.128	-	-	-	1.730.210
Menara Telekomunikasi	26.091.618	4.724.617	-	-	-	30.816.236
Aset Gigabit Passive Optical Network	657.445	5.464.800	-	-	-	6.122.245
	97.746.853	34.846.672	1.379.182	-	(668.945)	130.545.397
Nilai Buku	3.050.239.216					5.550.389.835
Akumulasi Penurunan Nilai Aset Dalam Penyelesaian						Accumulated Impairment Assets In Progress
Aset Gigabit Passive Optical Networks	26.354.524	-	-	41.607.939	-	67.962.463
Aset Dalam Penyelesaian	41.607.939	53.578.882	-	(41.607.939)	-	53.578.882
	67.962.463	53.578.882	-	-	-	121.541.345
Nilai Tercatat	2.982.276.753					5.428.848.490
						Carrying Value

Pada tanggal 31 Desember 2019, aset dalam penyelesaian-LRT sarana dan LRT prasarana direklasifikasi ke Aset tetap.

As of December 31, 2019, assets in progress-LRT facilities and LRT Assets infrastructure are reclassified to fixed assets.

Alokasi beban penyusutan pada tahun 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Depreciation expense allocation for the year 2019 and 2018 were as follows:

	2019	2018	
Beban Pokok Penjualan	26.343.204	23.072.340	Cost of Revenue
Beban Usaha	27.501.781	11.774.332	Operating Expenses
Jumlah	53.844.985	34.846.672	Total

Rincian atas penjualan aset tetap pada tahun 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

The details of sale of fixed assets for the year 2019 and 2018 were as follows :

	2019	2018	
Harga Jual	698.470	1.832.715	Selling Price
Dikurangi : Nilai Buku Aset	488.898	1.363.957	Less : Net Book Value
Keuntungan Penjualan Aset Tetap	209.571	468.759	Gain on Sell of fixed assets

18. Aset Lain-lain

18. Other Assets

	2019	2018	
Deposito Berjangka Yang Dijaminkan			Pledged Time Deposit
PT Bank DKI	480.000.000	-	PT Bank DKI
PT Bank OCBC NISP Tbk	6.996.400	6.996.400	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Sinarmas Tbk	-	251.390	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank Mandiri Tbk	-	141.805	PT Bank Mandiri Tbk
Aset yang Dijaminkan	353.996.429	-	Guaranteed Assets
Aset Tanah Lainnya	111.461.920	111.461.920	Other Land Assets
Goodwill	9.921.062	9.970.876	Goodwill
Perangkat Lunak	7.231.742	2.205.580	Software
Aset Penugasan	-	582.536.761	Assignment Assets
Royalty	-	1.834.212	Royalty
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	240.021	452.740	Others (belows Rp500 milion, each)
Jumlah	969.847.573	715.851.683	Total
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun	%	%	Contractual Interest Rate on Time Deposit per Annum
Bank BUMN/BUMD	5,00-7,00	5.50-7.25	Bank of BUMN/BUMD
Bank Swasta Nasional	5,25-8,00	6.0-6.5	Bank of Private National
Bank Swasta Syariah (dalam bentuk nisbah)	5,00-6,50	5.25-9.00	Bank of Syariah Private (in nisbah)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- a. Aset tanah lainnya sebesar Rp111.461.920.238 (nilai penuh) merupakan reklasifikasi dari aset real estat ke aset lainnya dengan rincian sebagai berikut:

	2019		2018	
	m ² /sqm	Rp	m ² /sqm	Rp
Tanah di Pluit Timur	60,513	53.902.605	60,513	53.902.605
Tanah di Pluit Timur	47,422	42.244.706	47,422	42.244.706
Tanah Bangunan Jalan Pluit Putri	6,252	12.993.897	6,252	12.993.897
Tanah di Teluk Gong	3,500	2.316.390	3,500	2.316.390
Tanah Bangunan Olah Raga Jalan Taman Pluit Sakti	3,798	2.488	3,798	2.488
Tanah Bangunan Olah Raga Pluit Barat	2,829	1.833	2,829	1.833
Jumlah	124,314	111.461.920	124,314	111.461.920

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

- b. Perangkat Lunak
Aset perangkat lunak pada tanggal 31 Desember 2019 merupakan aset sistem ERP dan perangkat lunak lainnya dengan nilai perolehan sebesar Rp8.960.214.283 (nilai penuh) dan akumulasi penyusutan sebesar Rp1.728.472.782 (nilai penuh).

- b. Software
Software assets as of date December 31, 2019 is an ERP system and other software assets amount Rp8,960,240,283 (full amount) and accumulated amortization amount Rp1,728,472,782 (full amount).

- c. Aset Yang Dijaminkan
Aset yang dijaminkan sebesar Rp353.996.429.350 (nilai penuh) merupakan nilai atas Bank Garansi di Bank HSBC sebagai jaminan atas kegiatan Proyek Penugasan "Formula-E".

- c. Collateralized Assets
Assets guaranteed amounting to Rp353,996,429,350 (full amount) is the value of the Bank guarantee on HSBC Bank as collateral for the activities of the "Formula-E" assignment project.

19. Pinjaman Bank

19. Bank Loan

**Pinjaman Jangka Pendek
PT Bank DKI**

Berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) Modal Kerja No. 17 tanggal 16 Juli 2019. Perusahaan memperoleh pinjaman dengan fasilitas kredit kepada debitur berupa modal kerja untuk operasional Perusahaan dengan fasilitas kredit sebesar Rp600.000.000.000 (nilai penuh) Fasilitas kredit ini bersifat sebagai Kredit Revolving, dengan syarat pada saat proyek selesai maka fasilitas kredit lunas. Saldo pinjaman per 31 Desember 2019 sebesar Rp480.000.000.000 (nilai penuh) dengan tingkat suku bunga 0,25% diatas bunga deposito yang diserahkan sebagai jaminan.

**Short – term Loan
PT Bank DKI**

Based on Credit Agreements No. 17 dated July 16, 2019. Company obtained a loan with a credit facility in the form of working capital for the company's operational of credit platform amounting Rp600,000,000,000 (full amount) This credit is Revolving Credit facility, if the terms has paid, then the credit facility also paid. The loan balance as of December 31, 2019 amount Rp480,000,000,000 (full amount) with an interest rate of 0,25% above the deposit rate submitted as collateral.

20. Utang Usaha

20. Account Payables

	2019	2018	
Pihak Berelasi			Related Parties
Pemerintah Provinsi DKI	5.572.345	18.810.191	Provincial Government of DKI Jakarta
Koperasi Karyaw an	315.273	-	Koperasi Karyawan
PT Memiontec Indonesia	648.568	-	PT Memiontec Indonesia
PD Pasar Jaya	16.292	16.292	PD Pasar Jaya
Badan Pelayanan Satu Pintu DKI Jakarta	-	3.209.279	Badan Pelayanan Satu Pintu DKI Jakarta
Jumlah Pihak Berelasi	6.552.478	22.035.762	Total of Related Parties

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2019	2018	
Pihak Ketiga			Third Parties
KSO WIKA Gedung - Jakon - PP	132.345.711	-	KSO WIKA Gedung - Jakon - PP
PT Wijaya Karya (Persero)	145.663.036	-	PT Wijaya Karya (Persero)
PT Hyundai Rotem Company	21.589.598	22.961.982	PT Hyundai Rotem Company
PT McKinsey Indonesia	6.393.600	-	PT McKinsey Indonesia
PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk	5.241.734	4.292.838	PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk
PT Mott Macdonald Indonesia	2.904.233	20.686.662	PT Mott Macdonald Indonesia
PT Gagas Energi Indonesia	2.312.002	-	PT Gagas Energi Indonesia
PT Esa Garda Pratama	2.184.400	-	PT Esa Garda Pratama
CV. Rajawali Diesel	1.472.727	-	CV. Rajawali Diesel
PT Astrindo Satrya Kharisma	1.336.996	-	PT Astrindo Satrya Kharisma
Imelda dan Rekan	1.263.600	-	Imelda dan Rekan
PT Wahyu Andhika Kirna	1.069.749	527.030	PT Wahyu Andhika Kirna
PT Asuransi Jiwa Tugu Mandiri	922.631	-	PT Asuransi Jiwa Tugu Mandiri
PT Structural Precast Concrete Indonesia	866.277	-	PT Structural Precast Concrete Indonesia
PT Wira Sandi	829.500	-	PT Wira Sandi
PT PWC Advisory	785.455	-	PT PWC Advisory
PT AJ Central Asia Raya	705.491	-	PT AJ Central Asia Raya
PT ISS Indonesia	703.800	-	PT ISS Indonesia
PT Putra Global Kencana	534.800	-	PT Putra Global Kencana
PT Pesona Prima Utama	537.485	269.893	PT Pesona Prima Utama
PT Uber Sari Kertalangu	503.250	-	PT Uber Sari Kertalangu
PT Kreatif Dinamika Integrasi	515.292	242.313	PT Kreatif Dinamika Integrasi
Konsultan Hukum Siregar dan Djojonegoro	500.727	265.091	Konsultan Hukum Siregar dan Djojonegoro
PT Tiga Fasa International	477.849	204.845	PT Tiga Fasa International
Deloitte Konsultan Indonesia	466.830	-	Deloitte Konsultan Indonesia
PT GML Performance Consulting	464.940	-	PT GML Performance Consulting
PT Infigo Komunika Utama	464.400	-	PT Infigo Komunika Utama
PT Suprima Mitra Adihusada	486.793	-	PT Suprima Mitra Adihusada
PT Nera Indonesia	336.300	-	PT Nera Indonesia
PT Jones Lang Lasalle	324.000	-	PT Jones Lang Lasalle
PT Group Mitra Indonesia	315.387	-	PT Group Mitra Indonesia
PT Tunas Lima Warna	311.255	-	PT Tunas Lima Warna
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	310.404	-	PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)
PT Samudra Cinda Raya	114.873	123.382	PT Samudra Cinda Raya
PT Manulife Financial	114.300	1.798.699	PT Manulife Financial
Supplier Aston & Fave Hotel	103.254	146.014	Supplier Aston & Fave Hotel
PT Cinere Serpong Jaya	-	106.430	PT Cinere Serpong Jaya
PT Ardena Cakra Buwana	-	17.143.383	PT Ardena Cakra Buwana
PT Structuralprecast Concrete Indonesia	-	842.651	PT Structuralprecast Concrete Indonesia
PT Bravo Satria Perkasa	-	367.789	PT Bravo Satria Perkasa
Badan Pertanahan Nasional	-	7.126.753	Badan Pertanahan Nasional
Supplier Pluit Junction	-	326.466	Supplier Pluit Junction
PT BLS Keamanan	-	274.162	PT BLS Keamanan
Prudential Life Assurance	-	186.400	Prudential Life Assurance
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp300 juta)	10.558.195	4.276.103	Others (belows Rp300 million, each)
Jumlah Pihak Ketiga	346.030.873	82.168.885	Total of Third Parties
Jumlah	352.583.352	104.204.647	Total

Utang kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta per 31 Desember 2019 merupakan utang kelebihan pencairan nilai subsidi periode 2019 untuk proyek LRT sebesar Rp5.572.344.672 (nilai penuh) sedangkan pada tahun 2018 sebesar Rp18.810.190.932 (nilai penuh) merupakan utang atas tukar menukar lahan Senopati.

Debt to the Provincial Government of DKI Jakarta as of December 31, 2019 represents excess debt disbursement of the 2019 period subsidy value for the LRT project in the amount of Rp5,572,344,672 (full amount) while in 2018 amounting to Rp18,810,190,932 (full amount) represents debt on the Senopati land.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Utang kepada PT Wijaya Karya (Persero) sebesar Rp145.663.036.266 (nilai penuh) adalah merupakan tagihan 50% dari total biaya retensi pembangunan Prasarana LRT Fase 1 sebesar 5%.

Utang usaha kepada KSO PT Wika Gedung-PT Jaya Konstruksi-PT PP pada tahun 2019 sebesar Rp132.345.710.789 (nilai penuh) merupakan utang atas proyek pembangunan Jakarta International Stadium (JIS).

Utang kepada Hyundai Rotern Company sebesar Rp21.589.598.004 (nilai penuh) merupakan utang pembelian gerbong LRT Sarana.

The debt to PT Wijaya Karya (Persero) in the amount of Rp145,663,036,266 (full amount) is a 50% bill of the total retention costs for the Phase 1 LRT Infrastructure development of 5%.

Payable to KSO PT Wika Gedung-PT Jaya Konstruksi-PT PP on 2019 amounted Rp132.345.710.789 (full amount) represents payable in the Jakarta International Stadium (JIS) development project.

Payable to Hyundai Rotern Company's debt amounted to RpRp21.589.598.004 (full amount) represents payable on the purchase of LRT facility.

21. Utang Pajak

21. Taxes Payable

	2019	2018	
Perusahaan			Company
Pasal 4 ayat 2	17.770.399	35.990.682	Article 4(2)
Pasal 21	1.470.331	1.378.403	Article 21
Pasal 23	2.077.732	206.529	Article 23
Pasal 29	-	5.148.270	Article 29
PB 1	2.351.816	458.857	The Tax Development
	<u>23.670.278</u>	<u>43.182.741</u>	
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai	893.735	37.415	Value Added Tax
Pasal 4 ayat 2	6.000.449	4.732.448	Article 4(2)
Pasal 21	3.212.740	2.056.809	Article 21
Pasal 23	320.305	117.363	Article 23
Pasal 25	55.599	81.329	Article 25
Pasal 29	35.053	30.254	Article 29
Pajak Parkir	-	1.250.046	Parking Tax
	<u>10.517.880</u>	<u>8.305.663</u>	
Jumlah	<u>34.188.158</u>	<u>51.488.404</u>	Total

22. Beban Akrua

22. Accrued Expenses

	2019	2018	
Proyek LRT	145.920.267	-	LRT Project
Tantiem, Insentif / Jasa Produksi	33.788.225	18.370.250	Tantiem, incentives/ service production
Sewa Lahan	6.423.876	4.246.909	Land Rental
Operasional Pluit Junction	2.194.463	1.387.163	Pluit Junction Operations
Operasional Hotel Aston	1.245.398	3.518.772	Aston Hotel Operations
Pengelolaan Hotel Fave Pluit Junction	582.186	-	Hotel Fave Pluit Junction Management
Jasa Konsultasi	631.500	1.028.179	Consultancy Services
Implementasi Sistem ERP	-	987.200	Implementation ERP System
Operasional Kantor	-	1.803.165	Operational Office
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp400 juta)	12.151.213	5.610.864	Others (belows Rp400 million, each)
Jumlah	<u>202.937.128</u>	<u>36.952.501</u>	Total

Beban akrual proyek LRT per 31 Desember 2019 sebesar Rp145.920.267.095 (nilai penuh). merupakan kewajiban retensi tahap II atas pembangunan LRT Prasarana Fase 1 sebesar Rp132.395.592.787 (nilai penuh) atau

The accrual expense of the LRT project as of December 31, 2019 amounting to Rp145,920,267,095 (full amount). is a phase II retention obligation for the construction of Phase 1 Infrastructure LRT of

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

50% dari nilai retensi kepada PT Wijaya Karya dan sisanya merupakan akrual tagihan dari vendor proyek LRT lainnya.

Rp132,395,592,787 (full amount) or 50% of the retention value to PT Wijaya Karya and the rest is accrual billing from other LRT project vendors.

23. Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya

23. Other Current Financial Liabilities

	2019	2018	
Pihak Berelasi			Related Parties
Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta	5.168.259	5.168.259	Regional Asset Management of DKI Jakarta
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Agung Dinamika Perkasa	21.721.500	21.721.500	PT Agung Dinamika Perkasa
PT Wijaya Karya Bagunan Gedung	15.930.141	15.903.562	PT Wijaya Karya Bagunan Gedung
PT Mitra Karsa Sejahtera	2.262.500	2.262.500	PT Mitra Karsa Sejahtera
PT Midori Indonesia	1.412.486	15.254.853	PT Midori Indonesia
PT Buana Surya Lestari	-	119.000.000	PT Buana Surya Lestari
PT Griya Emas Sejati	-	12.102.918	PT Griya Emas Sejati
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	10.796.882	10.710.693	Others (belows Rp500 million, each)
Jumlah	57.291.768	202.124.285	Total

- a. Utang Perusahaan kepada PT Buana Surya Lestari pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp119.000.000.000 (nilai penuh) 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.

- a. The Company's payable to PT Buana Surya Lestari as of December 31, 2018 amounted to Rp119,000,000,000 (full amount) 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, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, North Jakarta.

Pada tahun 2019, Perusahaan melakukan pengakhiran kerjasama dengan PT Buana Surya Lestari berdasarkan perjanjian penyelesaian pelaksanaan jasa pengembangan lahan sesuai ± 450.000 m² di Jalan Inspeksi BKT, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cakung, Kota Madya Jakarta Utara.

On 2019, Company made a termination of cooperation with PT Buana Surya Lestari based on the settlement agreement of land development services according to $\pm 450,000$ sqm in Jalan Inspeksi BKT, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cakung, North Jakarta.

- b. Utang Perusahaan kepada PT Agung Dinamika Perkasa sebesar Rp21.721.500.000 (nilai penuh) 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 (nilai penuh) tersebut masih dalam kajian Penilai/Pemeriksa Independen.

- b. The Company's debt to PT Agung Dinamika Perkasa in the amount of Rp21,721,500,000 (full amount) 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 (full amount) is still in the study of Independent Assessors/Examiners.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- c. Utang Perusahaan kepada PT Griya Emas Sejati sebesar Rp12.102.918.260 (nilai penuh) merupakan pinjaman talangan atas kewajiban perpajakan yang timbul dari penyetoran modal berupa inbreng untuk pendirian PT Pluit Propertindo. Pada Tahun 2019 utang kepada PT Griya Emas Sejati telah diselesaikan.
- d. Utang Perusahaan kepada PT Mitra Karsa Selaras sebesar Rp2.262.500.000 (nilai penuh) merupakan penerimaan sebagian nilai sewa bangunan sebesar Rp9.050.000.000 (nilai penuh) 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 untuk 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.

- c. The Company's payable to PT Griya Emas Sejati amounted to Rp12,102,918,260 (full amount) represents a bailout loan for taxation obligations that derived from capital injection, i.e. inbreng, for the establishment of PT Pluit Propertindo. In 2019 the debt to PT Griya Emas Sejati has been paid.
- d. The Company's payable to PT Mitra Karsa Selaras amounted to Rp2,262,500,000 (full amount) represents a partial unearned income received from lease building amounted to Rp9,050,000,000 (full amount) 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.

24. Pendapatan Diterima di Muka

24. Unearned Revenue

	2019	2018
Sewa Lahan yang Dikerjasamakan		
PT Wijaya Karya Realty	-	42.417.324
PT Indo Galery Square	37.406.417	34.064.171
PT Duta Tama Manunggal	28.662.531	30.164.497
PT Korea World Center Indonesia	29.094.595	29.810.941
PT Pertamina Gas	13.150.516	13.830.715
PT Mega Sentral Mandiri	11.565.881	12.137.874
PT Bumi Citra Sentosa Jaya	11.307.833	11.921.833
PT Pondok Permata Indah Permai	5.898.323	7.212.932
PT Wahana Agung Indonesia	1.356.405	1.443.916
PT Perusahaan Gas Negara (Persero)	3.076.804	3.596.827
PT Kencana Diana Megah Abadi	1.975.098	2.160.264
PT Duta Wisata Loka	1.261.876	2.152.613
PT Prasto Propertindo	1.465.000	1.525.000
PT Dwi Mitra Mugi Sentosa	1.460.318	1.364.783
PT Bina Tunas Bangsa Pluit Putri	1.000.000	-
Gunawan Yunarko	569.387	-
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	733.453	83.534
Sub jumlah	149.984.438	193.887.225

Cooperated Land for Leased
PT Wijaya Karya Realty
PT Indo Galery Square
PT Duta Tama Manunggal
PT Korea World Center Indonesia
PT Pertamina Gas
PT Mega Sentral Mandiri
PT Bumi Citra Sentosa Jaya
PT Pondok Permata Indah Permai
PT Wahana Agung Indonesia
PT Perusahaan Gas Negara (Persero)
PT Kencana Diana Megah Abadi
PT Duta Wisata Loka
PT Prasto Propertindo
PT Dwi Mitra Mugi Sentosa
PT Bina Tunas Bangsa Pluit Putri
Gunawan Yunarko
Others (belows Rp500 milion, each)
Sub total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2019	2018	
Unit Persewaan			Unit for Rent
Tanah dan Bangunan	41.970.317	44.779.686	Land and Building
Mall	6.978.336	9.278.276	Mall
Menara Telekomunikasi	4.198.625	5.146.723	Telecommunication Tower
Sub jumlah	53.147.278	59.204.685	Sub total
Penjualan			Sales
Tanah	38.474.530	43.607.846	Land and Building
Unit Bangunan dan Apartemen	34.612.359	29.788.157	Building and Apartment Unit
Sub jumlah	73.086.890	73.396.003	Sub total
Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka	276.218.606	326.487.913	Total
Dikurangi :			Less :
Bagian Jangka Pendek	(93.011.975)	(124.224.639)	Short Term Maturities Portion
Bagian Jangka Panjang	183.206.631	202.263.275	Long Term Maturities Portion

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.

Unearned revenue is an advance receipt from the Group's customer on a Cooperation or Contract Agreement or sale. Revenue is recognizing proportionately over the term of cooperation or after the terms of revenue/sale are met

25. 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 2019 dan 2018 dilakukan oleh perusahaan konsultan aktuaria PT Katsir Imam Sapto dengan Laporan Aktuarial Nomor: 122/KIS/LA/PS/04/2020 dan 115/KIS/LA/PS/03/2019 Tanggal 15 April 2020 dan 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)*.

Liabilitas imbalan kerja karyawan telah ditentukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

	2019	2018
Usia Pensiun	56 tahun/year	56 tahun/year
Tingkat Kenaikan Gaji	8%	8%
Tingkat Bunga	7,20%	8,20%
Tingkat Kematian	TMI - III 2011	TMI - III 2011

25. 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, 2019 and 2018 were conducted by the actuarial, PT Katsir Imam Sapto, Actuary Report No. 122/KIS/LA/PS/04/2020 and 115/KIS/LA/PS/03/2019 dated April 15 2020 and 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)*.

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 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Rincian estimasi liabilitas imbalan pascakerja dan imbalan jangka panjang lainnya untuk masing-masing program yang diselenggarakan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebagai berikut:

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 2019 and 2018 were as follows:

	2019	2018	
Biaya Jasa Kini	7.434.739	4.691.860	Current Services Cost
Beban Bunga	2.763.908	2.525.514	Interest Cost
Jumlah Beban Imbalan Kerja	10.198.646	7.217.374	Total employee benefit expense

Mutasi liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan adalah sebagai berikut:

Movement in the employee benefit liabilities recognized in the consolidated statement of financial position are as follows:

	2019	2018	
Liabilitas pada Aw al Tahun	34.240.066	30.798.945	Liabilities, beginning of year
Beban Imbalan Kerja	10.198.646	7.217.374	Employee Benefit Expense
Pembayaran Imbalan Kerja	(6.352.552)	(4.880.876)	Benefit Payment
Beban Komprehensif Lain	5.138.600	1.104.622	Other Comprehensive Loss
Liabilitas Imbalan Kerja	43.224.760	34.240.066	Employee benefit liabilities

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

The defined benefit pension plan typically provides exposure of actuarial risk for the Group such as investment risk, interest rate risk and salary risk.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

26. Kepentingan Nonpengendali

	2019	2018
Yayasan Pulo Mas Jaya	181.222.830	188.653.187
PT Jaya Sarana Pratama	99.043.993	92.169.242
PT Jaya Ancol Pratama Tol	16.510.053	300.282.880
Koperasi Karyawan Jakarta Propertindo	28.489	36.448
PT Elektronika Utama ITB	-	(106.410)
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo	-	(57.443)
Jumlah	296.805.365	580.977.904

26. Non-Controlling Interest

Pulo Mas Jaya Foundation
PT Jaya Sarana Pratama
PT Jaya Ancol Pratama Tol
Koperasi Karyawan Jakarta Propertindo
PT Elektronika Utama ITB
PT Jakarta Infrastruktur Propertindo
Total

27. Ekuitas

27. Equity

a. Modal Saham

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

a. Share Capital

As of December 31, 2019 and 2018, the composition of the Company's shareholders is as follow:

2019					
Pemegang Saham	Jenis Saham / Type of Share	Jumlah Saham/ Total Share	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp	Shareholders
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri A Monumen Nasional	1	0,00%	1	Provincial Government of DKI Jakarta
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri B	10.990.380.230	100,00%	10.990.380.230	Provincial Government of DKI Jakarta
PD Pasar Jaya	Seri B	350.000	0,01%	350.000	PD Pasar Jaya
Jumlah		10.990.730.231	100%	10.990.730.231	Total

2018					
Pemegang Saham	Jenis Saham / Type of Share	Jumlah Saham/ Total Share	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai/ Amount Rp	Shareholders
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri A Monumen Nasional	1	0,00%	1	Provincial Government of DKI Jakarta
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Seri B	9.408.380.230	100,00%	9.408.380.230	Provincial Government of DKI Jakarta
PD Pasar Jaya	Seri B	350.000	0,01%	350.000	PD Pasar Jaya
Jumlah		9.408.730.231	100%	9.408.730.231	Total

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 (nilai penuh) per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000.000 (nilai penuh) 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 tanggal 25 Oktober 2017.

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 each a nominal value of Rp1,000 (full amount) per share or in full nominal value of Rp1,000,000,000,000 (full amount) 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 dated October 25, 2017.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh) atau seluruhnya sebesar Rp1.200.000.000.000 (nilai penuh) yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah sesuai Keputusan Gubernur Nomor 849 Tahun 2017. Penambahan modal tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0184053 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 (nilai penuh) atau seluruhnya sebesar Rp3.462.000.000.000 (nilai penuh) 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.

Berdasarkan Akta Notaris Darmawan Tjoa, S.H., S.E., No 119 tanggal 28 Agustus 2019 mengenai Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Propertindo (Perseroda), di mana Pemegang Saham menyetujui penerbitan 2.232.000.000 lembar saham seri B baru, masing-masing dengan nilai nominal Rp1.000 (nilai penuh) atau seluruhnya sebesar Rp2.232.000.000.000 (nilai penuh) yang diambil bagian seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai Penyertaan Modal Daerah. Sehingga selanjutnya modal ditempatkan dan

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 (full amount) or in total of Rp1,200,000,000,000 (full amount) 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 approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-AH.01.03-0184053 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 (full amount) or all in the amount of Rp3,462,000,000,000 (full amount) 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.

Based on Notarial Deed No. 119 dated August, 28 2019 Darmawan Tjoa, S.H. S.E., concerning Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company, where the Shareholders approve the issuance of 2,232,000,000 new series B shares, each with a nominal value Rp1,000 (full amount) or all in the amount of Rp2,232,000,000,000 (full amount) taken entirely by the Provincial Government of DKI Jakarta as Regional Capital Participation. Then, the capital issued and paid up capital of Jakpro amounted to 10,990,730,231 shares with a total nominal value of Rp10,990,730,231,000 (full amount). This

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

modal disetor Jakpro menjadi sebesar 10.990.730.231 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp10.990.730.231.000 (nilai penuh). Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0062159.AH.01.02. tanggal 31 Agustus 2019.

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 (nilai penuh).

c. Uang Muka Setoran Modal

Pada tahun 2019, Perusahaan menerima tambahan setoran modal dari Pemrov DKI Jakarta sebesar Rp1.200.000.000.000 (nilai penuh) yang tertuang dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 403 Tahun 2019 Tentang Pencairan Penyertaan Modal Daerah Perusahaan Tahun Anggaran 2019 pada tanggal 4 Maret 2019.

amendment has been approved by Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. No. AHU-0062159.AH.01.02. dated August 31 2019.

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 (full amount).

c. Paid-in Capital Advances

In 2019, the Company received an additional capital injection from the DKI Jakarta Provincial Government amounted of Rp1.200.000.000.000 (full amount) as stated in the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 403 of 2019 Concerning Disbursement of Regional Capital Participation of the Company for Fiscal Year 2019 on March 4, 2019.

28. Pendapatan

	2019	2018
Sewa Lahan yang Dikerjasamakan		
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana Equestrian	5.805.798	4.997.275
PT Indo Galery Square	4.997.689	14.580.035
PT Dwimitra Mugi Sentosa	3.475.936	3.475.936
PT Duta Tama Manunggal	1.851.556	1.819.711
PT Duta Wisata Loka	1.501.967	1.501.967
PT Duta Wisata Loka	890.736	890.736
PT Korea World Center Indonesia	716.346	716.361
Yayasan Pulomas	625.111	-
Koperasi Karyawan Pulo Mas	621.069	516.983
PT Bumi Citra Sentosa Jaya / PMK	614.000	358.167
PT Sari Coffee	566.308	-
PT Mega Sentral Mandiri	571.993	571.993
PT Pondok Permata Indah Permai	475.033	475.033
PT Kencana Megah Diana Abadi	185.165	185.165
PT Wahana Agung Indonesia	87.510	87.510
PT Bumi Mandiri Wijaya	-	1.393.275
Subjumlah	22.986.217	31.570.148

28. Revenue

Cooperated Land Lease
PT Paramitha Bangun Cipta Sarana Equestrian
PT Indo Galery Square
PT Dwimitra Mugi Sentosa
PT Duta Tama Manunggal
PT Duta Wisata Loka
PT Korea World Center Indonesia
Yayasan Pulomas
Koperasi Karyawan Pulo Mas
PT Bumi Citra Sentosa Jaya / PMK
PT Sari Coffee
PT Mega Sentral Mandiri
PT Pondok Permata Indah Permai
PT Kencana Megah Diana Abadi
PT Wahana Agung Indonesia
PT Bumi Mandiri Wijaya
Subtotal

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2019	2018	
Pendapatan Sewa			Lease Income
Mall	34.864.331	25.406.221	Mall
Tanah dan Bangunan	33.960.741	27.286.261	Land and Building
Menara Telekomunikasi	9.261.431	10.652.159	Telecommunication Tower
Subjumlah	78.086.504	63.344.641	Subtotal
Pendapatan Pengelolaan SPBU, SPBE, SPBG	123.713.450	101.095.311	Revenue from Management of SPBU, SPBE, SPBG
Penjualan Lahan/ Bangunan	87.754.806	57.228.800	Sales of Land/Building
Pendapatan Hotel	42.926.409	46.597.014	Hotel's Revenue
Pendapatan LRT	21.922.258	-	Revenue from LRT
Pendapatan Perparkiran	14.735.543	7.759.507	Revenue from Parking
Jasa Teknologi Informasi dan Komunikasi	11.961.965	2.007.840	Information & Communication Technology Services
Pendapatan Manajemen Properti/ Real Estat	7.118.523	7.760.383	Revenue from Property Management / Real Estate
Pendapatan Pengelolaan Air	3.305.880	1.743.473	Water Management Revenue
Pendapatan Mobile Refuelling Unit	478.639	24.064.456	Revenue from Mobile Refuelling Unit
Pendapatan Jasa Lainnya	14.196.538	31.397.713	Other Income
Subjumlah	328.114.010	279.654.495	Subtotal
Jumlah	429.186.731	374.569.283	Total

Pendapatan penjualan lahan sebesar Rp87.754.805.570 (nilai penuh) tahun 2019 merupakan pendapatan atas pemanfaatan lahan kepada PT Wijaya Karya Realty, Tbk atas kerja sama dalam membangun dan mengembangkan sebidang tanah dan bangunan milik PMJ yang berada di Jalan Kayu Putih menjadi lingkungan apartemen dan ruang usaha komersial berikut fasilitasnya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kerjasama antara PT Pulo mas Jaya dengan PT Wijaya Karya Realty, Tbk No 03 pada tanggal 4 Desember 2018 dan telah di addendum dengan No.3 31 Januari tahun 2020. Dalam kerjasama ini, PMJ melakukan penyertaan tanah seluas $\pm$ 25.792 m² dan mendapatkan pengembalian Nilai tanah tersebut sebesar Rp424.173.244.000 (nilai penuh) dengan harga per meter persegi sebesar Rp16.423.000 (nilai penuh). Pada tanggal 25 Desember 2019, atas penyertaan tanah, PMJ melakukan pelepasan tanah seluas 5.336 m² yang di nilai sebesar Rp87.754.805.570 (nilai penuh) dan telah menerima pembayarannya sebesar Rp52.417.324.400 (nilai penuh) pada tahun 2019 dan 2018 dengan masing-masing sebesar Rp10.000.000.000 (nilai penuh) dan Rp42.417.324.400 (nilai penuh).

Land sales income amounting to Rp87,754,805,570 (full amount) in 2019 represents income from land use to PT Wijaya Karya Realty, Tbk for their cooperation in developing and developing a plot of land and buildings owned by PMJ located on Jalan Kayu Putih into an apartment and commercial business environment along with its facilities as stipulated in the cooperation agreement between PT Pulo mas Jaya and PT Wijaya Karya Realty, Tbk No 03 on December 4, 2018 and has been added to January 31 31 in 2020. In this collaboration, PMJ has carried out an area of $\pm$ 25,792 msq of land and get a refund of the land value of Rp424,173,244,000 (full amount) at a price per square meter of Rp16,423,000 (full amount). On December 25, 2019, for the investment in land, PMJ released 5,336 msq of land totaling Rp87,754,805,570 (full amount) and received payments of Rp52,417,324,400 (full amount) in 2019 and 2018 with respectively Rp10,000,000,000 (full amount) and Rp42,417,324,400 (full amount).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

29. Beban Pokok Pendapatan

	2019	2018
Beban Pokok Pengelolaan SPBU, SPBE, SPBG	119.340.386	96.852.663
Beban Pokok Pendapatan Sewa	40.681.554	34.443.246
Beban Pokok Pendapatan Hotel	38.664.437	37.719.133
Beban Pokok LRT	25.300.491	-
Beban Pokok Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi	21.020.303	6.213.805
Beban Pokok Perparkiran	13.994.068	7.277.032
Beban Pokok Manajemen Properti	6.334.804	6.183.368
Beban Pokok Penjualan Lahan/Bangunan	3.818.290	29.262.649
Beban Pokok Pengelolaan Air	3.211.193	1.332.022
Beban Pokok Pengelolaan <i>Mobile Refuelling Unit</i> Pluit	1.382.133	34.024.301
Beban Pokok Jasa Lainnya	5.776.533	19.763.156
Jumlah	279.524.191	273.071.374

29. Cost of Revenue

<i>Cost of Management of SPBU, SPBE, SPBG</i>
<i>Cost of Lease Income</i>
<i>Cost of Hotel's Revenue</i>
<i>Cost of LRT</i>
<i>Cost of Telecommunication Tower Construction Services</i>
<i>Cost of Parking</i>
<i>Cost of Property Management</i>
<i>Cost of Sale Land/Building</i>
<i>Cost of Water Management</i>
<i>Cost of Mobile Refuelling Unit Pluit Management</i>
<i>Cost of Other Services</i>
Total

30. Beban Usaha

	2019	2018
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	3.128.154	1.762.280
Subjumlah Beban Penjualan	3.128.154	1.762.280
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Tunjangan	164.318.563	102.316.371
Jasa Profesional	46.745.168	12.188.395
Penyusutan Aset Tetap	27.501.781	11.774.332
Pajak Bumi dan Bangunan	20.772.628	20.644.569
Kegiatan Kerja	17.096.464	4.543.664
Tantiem dan Jasa Produksi	16.820.674	8.823.765
Asuransi Pegawai	13.584.285	13.718.783
Imbalan Pasca Kerja	10.198.646	7.217.374
Pemeliharaan	9.900.585	8.777.063
Sewa	6.441.259	4.889.511
Pendidikan dan Pelatihan	4.516.616	258.633
Pengamanan Aset	4.401.657	3.915.136
Penyisihan Piutang Tak Tertagih	3.511.275	39.314.321
Rumah Tangga	3.077.679	1.865.359
Listrik, Air, Telepon dan Lainnya	2.843.916	1.854.301
Perjalanan Dinas	2.678.105	5.547.455
Beban Kehumasan	2.439.408	1.481.492
Premi Asuransi	1.925.173	1.527.164
Tanggungjawab Sosial Perusahaan	1.590.989	1.368.827
Alat Tulis Kantor	1.021.863	1.121.123
Amortisasi	1.101.838	626.635
Beban Transportasi Dan Akomodasi	878.360	722.874
Beban Sertifikasi	654.000	7.109.505
Komunikasi	649.626	608.655
Pembinaan Olah Raga	262.167	231.872
Beban Sumbangan	139.501	704.805
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100 juta)	6.252.669	3.680.321
Subjumlah Beban Umum dan Administrasi	371.324.893	266.832.304
Jumlah	374.453.047	268.594.584

30. Operating Expenses

Marketing Expense
<i>Promotion and Sales</i>
Subtotal Marketing Expense
General and Administrative Expenses
<i>Salaries and Allowances</i>
<i>Professional Fee</i>
<i>Depreciation Fixed Assets</i>
<i>Land and Building Tax</i>
<i>Work Activities</i>
<i>Tantiem and Production Benefit</i>
<i>Employee Insurance</i>
<i>Employees Benefit</i>
<i>Maintenance</i>
<i>Rent</i>
<i>Training</i>
<i>Asset Securities</i>
<i>Allowance for Doubtful Accounts</i>
<i>Household</i>
<i>Electricity, Water, Telephone and Others</i>
<i>Travel Expense</i>
<i>Public Relation Cost</i>
<i>Insurance Term</i>
<i>Corporate Social Responsibility</i>
<i>Office Equipment</i>
<i>Amortization</i>
<i>Transportation and Accommodation</i>
<i>Certification</i>
<i>Communication</i>
<i>Sports Coaching</i>
<i>Donation Expenses</i>
<i>Others (belows Rp100 billion, each)</i>
Total of General and Administrative
Total

31. Penghasilan (Beban) Lain-lain-Bersih

	2019	2018
Bunga Deposito Berjangka	63.214.067	135.552.398
Jasa Giro	39.971.765	11.417.674
Dividen Entitas Jangka Panjang	4.326.257	2.750.000
Pendapatan Selisih Kurs	1.726.107	4.076.336
Pendapatan Lain-lain	80.707.003	414.846.401
Administrasi Bank	(1.126.850)	(316.473)
Rugi Selisih Kurs	(1.292.399)	(1.774.568)
Denda Pajak	(11.837.995)	(2.096.307)
Biaya Penyusutan Aset GPON	-	(5.464.800)
Biaya Sewa Lahan GPON	-	(3.105.087)
Keuntungan atas Penjualan Aset Tetap	-	468.759
Beban Pajak	-	(1.826.592)
Penurunan Nilai Aset Tetap	-	(53.578.882)
Beban Kerugian Proyek TIK	-	(361.316.894)
Jumlah	175.687.953	139.631.964

31. Other Income (Expenses) - Net

Time Deposit Interest
Current Account
Long-Term Entity Dividend
Currency Exchange Gain
Other Income
Bank Administration
Gain (Loss) Currency Exchange
Tax Penalty
Depreciation Cost of GPON
Lease Cost of GPON
Gain of Fixed Assets
Tax Expense
Impairment of Fixed Assets
Loss on TIK Project
Total

32. Beban Keuangan

Beban keuangan merupakan biaya bunga atas pinjaman bank pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp3.348.692.785 (nilai penuh) dan Rp2.088.698.761 (nilai penuh).

The finance cost represents interest charges on bank loans in 2019 and 2018 amounted to Rp3,348,692,785 (full amount) dan Rp2,088,698,761 (full amount).

32. Finance Charges

33. Beban Pajak Penghasilan Final

	2019	2018
Pendapatan Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi	830.650	2.007.840
Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	65.607.045	146.970.072
Pendapatan Penjualan Tanah dan Bangunan	87.754.806	57.228.800
Pendapatan Sewa	70.352.035	63.344.641
Pendapatan SPBU	92.389.975	90.429.360
Jumlah Pendapatan Perusahaan Kena Pajak	316.934.509	359.980.712
Beban Pajak Final		
3% x Pendapatan Jasa Pembangunan Menara Telekomunikasi	24.919	60.235
20% x Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	13.121.409	29.394.014
2,5% x Pendapatan Penjualan Tanah dan Bangunan	2.193.870	1.430.720
10% x Pendapatan Sewa	7.035.203	6.334.464
0,2% x Pendapatan SPBU	200.883	180.859
Jumlah Beban Pajak Final	22.576.285	37.400.292
Utang Pajak Final Tahun Sebelumnya	40.723.130	46.292.769
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(22.952.731)	(30.750.019)
Utang Pajak Final Perusahaan	17.770.399	35.990.682
Utang Pajak Final Entitas Anak	6.000.449	4.732.448
Jumlah Utang Pajak Final Konsolidasian	23.770.848	40.723.130

33. Final Income Tax Expense

Revenue from Telecommunication Tower Construction Services
Interest Income on Time Deposite and Current Account
Revenue from Sell of Land and Building
Lease Income
SPBU Income
Total Final Income Tax
Income Tax Expenses
3% x Revenue from Telecommunication Tower Construction Services
20% x Interest Income on Time Deposite and Current Account
2,5% x Revenue from Sell of Land and Building
10% x Lease Income
0,2% x SPBU Income
Total Income Tax Expenses
Final Tax Payable Prior Year
Payment Final Tax in the current year
Coorporate Final Tax Payable
Subsidiaries Final Tax Payable
Total Consolidated Final Tax payable

34. Pajak Penghasilan

34. Income Tax

a. Beban Pajak Penghasilan

	2019	2018
Pajak Kini		
Perusahaan	-	(5.595.982)
Entitas Anak	789.671	(480.323)
Jumlah Pajak Kini	789.671	(6.076.305)
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	(14.713.079)	273.452
Jumlah Pajak Tangguhan	(14.713.079)	273.452
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	(13.923.408)	(5.802.853)

a. Income Tax Expense

Current Tax
The Company
Subsidiaries
Total Current Tax
Deferred Tax Benefit (Expense)
The Company
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:

	2019	2018
Laba Konsolidasian Sebelum Pajak Penghasilan	(90.146.814)	249.983.352
Dikurangi :		
(Laba) Rugi Entitas Anak dan Asosiasi	76.269.132	(228.375.956)
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	(13.877.683)	21.607.396
Dikurangi		
Penghasilan Bersih Yang Telah Dikenakan PPh Final		
Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	65.433.971	135.244.266
Pendapatan Penjualan Tanah Dan Bangunan	-	-
Pendapatan Sewa	53.539.917	37.991.756
Pendapatan Lainnya	49.587.232	20.205.672
Beban Pokok dan Beban Usaha		
Penjualan Terkait	(131.423.778)	(191.853.564)
Jumlah	(51.015.025)	20.019.266
Beda Tetap		
Beban Usaha yang Tidak Dibiayakan	43.503.189	2.364.662
Jumlah	(7.511.836)	2.364.662
Penghasilan Kena Pajak	-	22.383.928
Beban Pajak Kini	-	5.595.982
Dikurangi:		
Pajak Dibayar di muka PPh Pasal 23	(9.064.793)	(447.712)
Kurang (Lebih) Bayar	(9.064.793)	5.148.270

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 Deposite 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 23
Accrued CIT Subsidiaries

c. Pajak Tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 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, 2019 and 2018 and its movement for the years then ended are as follows:

31 Desember 2019/ December 31 2019					
	Saldo Awal Beginning	Penyesuaian / Adjustment	Dikreditkan Ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lain/Credit to Other Comprehensive	Saldo Akhir/ Ending
Aset Pajak Tangguhan					
Aset Tetap	(368.437)	-	23.898		(344.538)
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1.738.117	-	714.170	92.518	2.544.805
Penurunan Nilai Aset Tetap	30.907.696	-	-	-	30.907.696
Rugi Fiskal	6.743.615	-	14.590.675	-	21.334.289
Jasa Produksi	256.434	-	(256.434)	-	-
Piutang Usaha	686.981	-	(119.126)	-	567.856
	39.964.406	-	14.953.183	92.518	55.010.108
Pemulihan Penurunan Nilai Aset tetap	(30.385.336)	-	-	-	(30.385.336)
Pemulihan Penurunan Nilai Rugi Fiskal	(3.344.285)	-	-	-	(3.344.285)
	(33.729.621)	-	-	-	(33.729.621)
Jumlah	6.234.785	-	14.953.183	92.518	21.280.487
Liabilitas Pajak Tangguhan					
Liabilitas Imbalan Pascakerja	931.104	-	173.494	(16.553)	1.088.046
Aset Tetap	(2.948.316)	-	(413.598)	-	(3.361.914)
Penyisihan Penurunan Nilai Aset Keuangan					
Lancar Lainnya	123.156	-	-	-	123.156
Jumlah	(1.894.055)	-	(240.104)	(16.553)	(2.150.712)
					Total
					Deferred tax assets
					Fixed Asset
					Post-employment benefit liabilities
					Impairment Fixed Assets
					Fiscal Loss
					Production Benefit
					Account Receivables
					Recovery Impairment of Fixed Assets
					Recovery Impairment of Fiscal Loss
					Deferred Tax Liabilities
					Post-employment benefit liabilities
					Fixed Asset
					Allowance of Impairment 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 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

31 Desember 2018/ December 31 2018					
	Saldo Awal/ Beginning	Penyesuaian/ Adjustment	Dikreditkan Ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lain/Credit to Other Comprehensive	Saldo Akhir/ Ending
Aset Pajak Tangguhan					
Aset Tetap	(276.038)	-	(92.399)	-	(368.437)
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1.355.828	-	157.594	224.694	1.738.117
Penurunan Nilai Aset Tetap	16.995.764	2.853.896	11.058.035	-	30.907.696
Rugi Fiskal	3.784.220	-	2.959.395	-	6.743.615
Jasa Produksi	256.434	-	-	-	256.434
Piutang Usaha	779.156	-	(92.175)	-	686.981
	22.895.366	2.853.896	13.990.450	224.694	39.964.406
Pemulihan Penurunan Nilai Aset tetap	(16.990.616)	-	(13.394.721)	-	(30.385.336)
Pemulihan Penurunan Nilai Rugi Fiskal	(3.344.285)	-	-	-	(3.344.285)
	(20.334.900)	-	(13.394.721)	-	(33.729.621)
Jumlah	2.560.465	2.853.896	595.730	224.694	6.234.785
Liabilitas Pajak Tangguhan					
Liabilitas Imbalan Pascakerja	785.566	-	182.302	(36.763)	931.104
Aset Tetap	(2.399.330)	-	(548.986)	-	(2.948.316)
Penyisihan Penurunan Nilai Aset Keuangan					
Lancar Lainnya	78.750	-	44.406	-	123.156
Jumlah	(1.535.014)	-	(322.278)	(36.763)	(1.894.055)

Deferred tax assets
Fixed Asset
Post-employment benefit liabilities
Impairment Fixed Assets
Fiscal Loss
Production Benefit
Account Receivables

Recovery Impairment of Fixed Assets
Recovery Impairment of Fiscal Loss

Total

Deferred Tax Liabilities

Post-employment benefit liabilities
Fixed Asset
Allowance of Impairment of Other
Current Financial Assets

Total

35. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak Berelasi

- a. Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

35. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

- a. Nature of Relationship and Transaction with related parties as follow:

No.	Pihak Berelasi/ Related parties	Sifat Hubungan Perusahaan/ Nature of Company Relations	Sifat Transaksi/ Nature of Transaction
1	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta/ Provincial Government of DKI Jakarta	Pemegang Saham/ Shareholders	Pinjaman Dana Restrukturisasi, Revitalisasi, dan Subsidi operasional LRT/ Restructuring, Revitalization Fund Loans, and LRT operational subsidies
2	PT Bank DKI	Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI/ Ownership by the Regional Government of DKI	Penempatan Kas dan Setara Kas dan Pembiayaan/ Placement of Cash and Cash Equivalents and Financing
3	Manajemen dan Direksi	Karyawan Kunci/ Key Employees	Piutang Lain-Lain/ Other receivables
4	PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI/ Ownership by the Regional Government of DKI	Piutang Lain-Lain/ Other receivables
5	PD Pasar Jaya	Pemegang Saham/ Shareholders	Utang Lain-lain/ Other Payable
6	PT Transportasi Jakarta	Kepemilikan oleh Pemerintah Daerah DKI/ Ownership by the Regional Government of DKI	Piutang Usaha/ Accounts receivable
7	PT Jakpro Memiontec Air	Entitas Ventura Bersama/ Joint Venture Entity	Piutang Usaha/ Accounts receivable
8	PT Jakarta Solusi Lestari	Entitas Asosiasi/ Associate Entity	Piutang Usaha/ Accounts receivable
9	KSO WTP Pluit	Entitas Ventura Bersama/ Joint Venture Entity	Piutang Usaha/ Accounts receivable

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

b. Saldo dari transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

b. Transactions balance with related parties are as follow:

			Persentase		
			Total Aset/Assets		
			2019	2018	
	2019	2018	%	%	
Kas dan Setara Kas					Cash and Cash Equivalents
PT Bank DKI	1.001.709.740	1.564.551.342	5,22%	8,84%	PT Bank DKI
Piutang Usaha					Account Receivables
Dinas Pekerjaan Umum DKI	3.867.405	3.867.405	0,02%	0,02%	Dinas Pekerjaan Umum DKI
PT Transportasi Jakarta	164.090	553.269	0,00%	0,00%	PT Tansportasi Jakarta
PT Jakpro Memiontec Air	896.532	330.688	0,00%	0,00%	PT Jakpro Memiontec Air
KSO WTP Pluit	1.127.857	-			KSO WTP Pluit
Aset Keuangan Lancar Lainnya					Other Current Financial Assets
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	-	2.019.992	0,00%	0,01%	PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
PT Jakarta Solusi Lestari	30.853	-	0,00%	0,00%	PT Jakarta Solusi Lestari
Aset lain-lain					Other Assets
PT Bank DKI	480.000.000	-	2,50%	0,00%	PT Bank DKI
Jumlah	1.487.796.476	1.571.322.695	7,75%	8,88%	Total

			Persentase		
			Total Liabilitas/Liability		
			2019	2018	
	2019	2018	%	%	
Utang Usaha					Accounts Payable
Pemerintah Provinsi DKI	5.572.345	18.810.191	0,38%	2,47%	Provincial Government of DKI Jakarta
Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DKI Jakarta	-	3.209.279	0,00%	0,42%	Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DKI Jakarta
PD Pasar Jaya	16.292	16.292	0,00%	0,00%	PD Pasar Jaya
Pinjaman Jangka Pendek					Short - Term Bank Loan
PT Bank DKI	480.000.000	-	33,02%	0,00%	PT Bank DKI
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya					Other Current Financial Liabilities
Badan Pengelolaan Aset Daerah DKI Jakarta	5.168.259	5.168.259	0,36%	0,68%	Regional Assets Management of DKI Jakarta
Jumlah	490.756.896	27.204.021	33,76%	3,57%	Total

c. Kompensasi Manajemen Kunci
Jumlah remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp2.173.106.014 (nilai penuh) dan Rp3.026.735.324 (nilai penuh) Jumlah remunerasi yang diterima oleh Direksi pada 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp9.426.959.048 (nilai penuh) dan Rp13.101.075.948 (nilai penuh).

c. Key Management Compensation
Total remuneration received by the Board of Commissioners as of December 31, 2019 and 2018 amounted to Rp2,173,106,014 (full amount) and Rp3,026,735,324 (full amount), respectively. Total remuneration received by the Board of Directors as of December 31, 2019 and 2018 amounted to Rp9.426.959.048 (full amount) and Rp13,101,075,948 (full amount), respectively.

36. Informasi Segmen Usaha

36. Segment Information

Segmen usaha berdasarkan Perusaahaan adalah sebagai berikut:

Business segmentation based on Company business as follow:

	31 Desember 2019/ December 31, 2019					
	Properti/ Property	Utilitas/ Utility	Infrastruktur/ Infrastructure	Teknologi Informasi dan Komunikasi/ Information and Communication Technology	Tidak Dapat Dialokasikan/ Unallocated	Konsolidasian/ Consolidated
Pendapatan Usaha/Revenue	243.807.565	142.233.512	21.922.258	21.223.396	-	429.186.731
Penghasilan Segmen (Laba Kotor)/Segmented Income (Gross Profit)	148.531.948	4.305.732	(3.378.233)	203.093	-	149.662.540
Beban Usaha/Operating Expense	-	-	-	-	372.757.946	372.757.946
Laba Usaha/Operating Income						(223.095.406)
Penghasilan (Beban) Lain-lain/Other Income (Expenses)	133.477.492	2.439.343	6.003.568	13.604.474	-	155.524.876
Beban Pajak Penghasilan Final/Final Income Tax Expenses	21.649.155	344.704	-	582.427	-	22.576.285
Laba Sebelum Pajak/Income Before Tax						(90.146.815)
Beban Pajak/Tax Expense						
- Kini/Current	-	-	-	-	789.671	789.671
- Tangguhan/Deferred	410.926	240.104	(14.906.304)	(457.804)	-	(14.713.079)
Laba Bersih/Net Income						(76.223.406)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

31 Desember 2019/ December 31, 2019					
Properti/ Property	Utilitas/ Utility	Infrastruktur/ Infrastructure	Teknologi Informasi dan Komunikasi/ Information and Communication Technology	Tidak Dapat Dialokasikan/ Unallocated	Konsolidasian/ Consolidated
Aset Segmen/Segmented Assets					
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	11.628.236.528	184.688.898	6.571.767.996	573.087.951	- 18.957.781.372
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	-	-	-	-	-
Investasi pada Entitas-asosiasi/Investment in associates	971.395	32.493.929	190.896.655	-	224.361.979
Aset Tidak Dialokasikan/Asset Can Not be Allocated	-	-	-	-	-
Jumlah Aset/Total Asset					19.182.143.352
Liabilitas Segmen/Segmented Liabilities					
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	1.311.307.802	120.710.587	9.865.991	11.807.732	- 1.453.692.113
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	-	-	-	-	-
Liabilitas yang Tidak Dapat - Dialokasikan/Liabilities Can Not be Allocated	-	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas/Total Liabilities					1.453.692.113
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	134.662.746	-	12.659.999	- 374.569.283
Penghasilan Segmen (Laba Kotor)/Segmented Income (Gross Profit)	127.371.552	139.486.017	-	6.213.805	- 273.071.374
Beban Usaha/Operating Expense	-	-	-	231.009.976	231.009.976
Laba Usaha/Operating Income					(129.512.067)
Penghasilan (Beban) Lain-lain/Other Income (Expenses)	324.706.548	-	-	(47.442.800)	416.895.712
Beban Pajak Penghasilan Final/Final Income Tax Expenses	36.693.893	180.859	-	525.540	- 37.400.292
Laba Sebelum Pajak/Income Before Tax	36.693.893	180.859	-	525.540	249.983.352
Beban Pajak/Tax Expense	-	-	-	-	-
- Kini/Current	-	-	-	(6.076.305)	(6.076.305)
- Tangguhan/Deferred	-	-	-	273.452	273.452
Laba Bersih/Net Income	-	-	-	273.452	244.180.499
Aset Segmen/Segmented Assets					
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	11.824.299.234	282.427.941	5.337.816.255	29.151.114	- 17.473.694.544
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	-	-	-	-	-
Investasi pada Entitas-asosiasi/Investment in associates	903.091	46.670.061	176.450.558	-	224.023.710
Aset Tidak Dialokasikan/Asset Can Not be Allocated	-	-	-	-	-
Jumlah Aset/Total Asset	-	-	-	-	17.697.718.254
Liabilitas Segmen/Segmented Liabilities					
- Operasi Dilanjutkan/Continued Operation	577.758.309	98.118.048	64.201.393	22.496.059	- 762.573.809
- Operasi dalam penghentian/Discontinued Operation	-	-	-	-	-
Liabilitas yang Tidak Dapat - Dialokasikan/Liabilities Can Not be Allocated	-	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas/Total Liabilities					762.573.809

37. Transaksi Non-kas

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki transaksi non kas dengan rincian berikut:

37. Non-Cash Transactions

The detail of the Company's and subsidiaries non-cash transaction were as follows:

	2019	2018	
Penambahan Properti Investasi Melalui Pengakuan Kenaikan Nilai Wajar	(194.336.013)	952.919.968	Addition of Investment Properties from Recognition of Fair Value Increment
Penambahan Uang Muka Investasi Melalui Pengakuan Nilai Tambah	-	-	Addition of Advanced Investment* from Added Value Recognition
Penempatan Investasi Ventura Bersama berupa Aset Tetap	-	-	Placement in Joint Venture Investment in form of Fixed Asset
Aset Lain-Lain	1.752.545	-	Other Assets
Pembelian Aset Tetap Melalui Utang	453.015.667	115.473	Purchase of Fixed Asset through Account Payables
Penambahan Properti Investasi Akibat Pengakhiran Kerjasama	-	12.407.000	Addition of Property Investment due to Termination of Cooperation
Mutasi Uang Muka	-	(14.754.545)	Advances Movement
Penambahan Aset Tetap	1.885.071	14.754.545	Addition of Fixed Assets
Penambahan Utang Jangka Panjang	-	1.718	Addition of Long Term Liabilities
Pemulihan Cadangan Piutang Tak Tertagih	(28.789.195)	-	Recovery of Allowance for Doubtful Accounts
Jumlah	233.528.075	965.444.159	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

38. 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 70.000 m² 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.
 - 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 perencanaan kota, menyediakan ruang baca, membangun air mancur menari.

38. Commitments and Engagement

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.
 - 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) DWL poviding 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 city planning, provide a reading room, build a dancing fountain.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- 7) Perusahaan menerima setoran dana dari DWL sebesar Rp20.000.000.000 (nilai penuh) dengan rincian sebagai berikut:
- Uang imbalan kerjasama (*goodwill*) sebesar Rp500.000.000 (nilai penuh);
 - Uang setoran pengelolaan atas restoran dan *golf driving range* sebesar Rp3.857.805.000 (nilai penuh);
 - Uang setoran pengelolaan pusat perdagangan beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp15.642.195.000 (nilai penuh).
- b. PT Pondok Permata Indah Permai (selanjutnya disebut PPIP) - Wisma Kampung Gusti
Pada tanggal 18 Desember 2000, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PPIP No. 08/PPJ/SPK/XII/2000 mengenai pembangunan dan pengelolaan wisma penginapan beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas 1.149 m² yang terletak di Jalan Kampung Gusti, Penjaringan, Jakarta Utara. Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:
- Bentuk kerjasama yang disepakati adalah BOT Plus, dimana Perusahaan menyediakan tanah seluas 1.149 m² untuk lokasi pembangunan wisma penginapan beserta fasilitas penunjangnya sedangkan PPIP melaksanakan dan membiayai pembangunan wisma penginapan serta mengelola bangunan tersebut selama jangka waktu sampai berakhirnya perjanjian.
 - PPIP memperoleh hak pengelolaan selama 20 tahun terhitung sejak berakhirnya masa pembangunan atau sampai dengan 28 Maret 2021.
 - Setelah jangka waktu pengelolaan berakhir, PPIP berkewajiban menyerahkan wisma penginapan untuk dimiliki dan dikelola oleh Perusahaan.
 - Perusahaan menerima setoran dana dari PPIP sebesar Rp798.765.000 (nilai penuh) dengan rincian sebagai berikut:
 - Uang imbalan (*goodwill*) atas kerjasama ini adalah sebesar Rp33.000.000 (nilai penuh).
 - Uang setoran pengelolaan atas wisma penginapan beserta
- 7) The Company received fund from DWL amounted to Rp20,000,000,000 (full amount) with details are as follows:
- Reward fee (*goodwill*) amounted to Rp500,000,000 (full amount);
 - Management fee from restaurant and golf driving range amounted to Rp3,857,805,000 (full amount);
 - Management fee from trading center and the related supporting facilities amounted to Rp15,642,195,000 (full amount).
- b. PT Pondok Permata Indah Permai (hereinafter referred as "PPIP") - Wisma Kampung Gusti
On December 18, 2000, the company entered agreement with the PPIP No. 08/PPJ/SPK/XII/2000 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:
- 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 is obliged to carry out and finance the construction as well as manage the guesthouse and its supporting facilities.
 - PPIP obtain 20 years management rights starting from the end of construction period or until March 28, 2021.
 - At the end of management period, PPIP has obligation to hand over the guest house to the Company.
 - Company received fund from PPIP amounted to Rp798,765,000 (full amount) from PPIP with the detail are as follow:
 - Reward fee (*goodwill*) amounted to Rp33,000,000 (full amount).
 - Management fee from guest house and its supporting facilities

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- fasilitas penunjangnya sebesar Rp765.765.000 (nilai penuh).
- 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 Perusahaan 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 perjanjian dengan KMD No. 03/PPJ/SPK/VIII/2000 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:
- 1) ±7.313 m² yang terletak di Jalan Pluit Sakti (seluas ±5.714 m² telah bersertifikat dengan status Hak Pakai atas nama Pemprov DKI Jakarta);
 - 2) ±2.268 m² yang terletak di JalanTaman Pluit Kencana Selatan;
 - 3) ±3.317,60 m² yang terletak di Jalan Taman Pluit Kencana Utara/Selatan.
- Hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:
- 1) Perusahaan menyediakan tanah seluas 12.898,60 m² untuk lokasi pembangunan Ruko dan Rusun beserta fasilitas penunjangnya
 - 2) KMD berkewajiban melaksanakan dan membiayai pembangunan ruko dan rusun beserta fasilitas penunjangnya.
 - 3) KMD memperoleh hak pengelolaan selama 29 tahun terhitung sejak
- amounted to Rp765,765,000 (full amount).
- 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 Company 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 No. 03/PPJ/SPK/VIII/2000 related to development and management 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:
- 1) Area of ±7,313 sqm located at Pluit Sakti (an area of ± 5,714 sqm has been certified with the status of Use Rights on behalf of the DKI Jakarta Provincial Government);
 - 2) Area of ±2,268 sqm located at South Taman Pluit Kencana street;
 - 3) Area of ±3,317.60 sqm located at South/North Taman Pluit Kencana Street;
- The matters set out in the agreement are as follows:
- 1) The company provided a land area of 12,898.60 sqm for the location of the Ruko and Flats construction along with its supporting facilities.
 - 2) 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- 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 (nilai penuh) dengan perincian sebagai berikut:
 - a) Uang imbalan (*good wil*) atas kerjasama pembangunan dan pengelolaan Ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp220.000.000 (nilai penuh);
 - b) Uang Setoran Pengelolaan atas pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp19.877.000.000 (nilai penuh);
 - c) Uang Hasil penjualan bangunan eks supermarket yang telah di hapuskan dari daftar inventaris Perusahaan dari KMD sebesar Rp330.000.000 (nilai penuh).

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 dengan demikian jumlah uang setoran pengelolaan Ruko Pluit Sakti yang wajib dibayar menjadi Rp6.388.827.648 (nilai penuh) (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.

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 (full amount) 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 Rp220,000,000 (full amount);*
 - b) *Management Deposit money for the management of shop houses as much as Rp19,877,000,000 (full amount);*
 - c) *Money from the sale of ex-supermarket buildings that have been written off from the Company's inventory list from KMD of Rp330,000,000 (full amount).*

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 paid become to Rp6,388,827,648 (full amount) (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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- d. PT Pondok Permata Indah Permai (selanjutnya disebut "PPIP") - Ruko Blok Z8

Pada tanggal 18 Desember 2000, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PPIP No. 07/PPJ/SPK/XII/2000 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 tennis 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 (nilai penuh) (sudah termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Uang imbalan (*goodwill*) atas kerjasama pembangunan dan pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp300.000.000 (nilai penuh).
 - b) Uang setoran pengelolaan atas pengelolaan ruko beserta fasilitas penunjangnya sebesar Rp14.659.659.000 (nilai penuh).

Pada tanggal 9 Agustus 2002 telah ditandatangani Perjanjian Tambahan I terkait pengaturan penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) Unit Ruko

- d. PT Pondok Permata Indah Permai (hereinafter referred as "PPIP") Ruko Blok Z8

On December 18, 2000, the Company entered agreement with PPIP No. 07/PPJ/SPK/XII/2000 related to shop house construction and management and its supporting facilities in Blok Z8 Muara Karang, Pluit, Penjaringan, North Jakarta (eks tennis court) with area of $5,201 \text{ sqm}$. 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 $5,201 \text{ sqm}$ 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 (full amount) (inclusive of 10% VAT) with details are as follows:
 - a) Reward fee (*goodwill*) for the development cooperation and management of the shop and its supporting facilities amounted to Rp300,000,000 (full amount).
 - b) The management fee of the shop management and its supporting facilities amounted to Rp14,659,659,000 (full amount).

On August 9, 2002 an Additional Agreement I was signed in relation to the issuance of the Right to Build (HGB) Ruko Unit above the Land Management Land

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

diatas Bidang Tanah Hak
Pengelolaan Lahan (HPL), dimana
pada pokoknya:

1. Para Pihak sepakat untuk menghapus kewajiban PPIP untuk menerbitkan HGB Induk di atas 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 di atas bidang tanah HPL milik Perusahaan.
2. PPIP mengikatkan diri untuk menyerahkan pengelolaan parkir dan lingkungan bangunan ruko blok z8 paling lambat 30 hari kalender sejak tanggal ditandatangani nya Perjanjian Tambahan I ini.
3. PPIP mengikatkan diri untuk menyerahkan Sertifikat HPL atas tanah seluas 5.201 m² kepada Perusahaan paling lambat 30 hari setelah penerbitan Sertifikat oleh Instansi yang berwenang.

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 ±140.436,25 m² yang merupakan bagian dari tanah seluas 241.888,03 m² 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.

Rights (HPL), which in principle:

1. *The 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.*
2. *PPIP commits itself to submit the parking and environmental management of the z8 block shop building no later than 30 calendar days from the date of the signing of this Additional Agreement I.*
3. *PPIP commits itself to submit HPL Certificates on land with an area of 5,201 sqm to the Company no later than 30 days after the issuance of the Certificate by the competent authority.*

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/III/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.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- | | |
|---|--|
| <p>b) Jangka waktu efektif Perjanjian Kerjasama adalah 32,5 tahun termasuk masa pematangan tanah dan pengurusan izin.</p> <p>c) WAI berhak menerbitkan sertifikat HGB untuk jangka waktu 30 tahun di atas bidang tanah HPL atas nama Perusahaan.</p> <p>d) Perusahaan berhak menerima pembayaran nilai sewa bidang tanah untuk jangka waktu 32,5 tahun sebesar Rp47.046.143.750 (nilai penuh) 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.</p> <p>e) Perusahaan berhak menerima <i>goodwill</i> sebesar Rp2.000.000.000 (nilai penuh) paling lambat 7 hari kerja sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini, serta menerima biaya pengendalian dan pengawasan sebesar Rp250.000.000 (nilai penuh) pada 30 Juli 2004.</p> <p>f) Perusahaan berhak menerima hasil pembagian keuntungan dari pengembangan dan penjualan unit perkantoran, pergudangan, hunian dan rumah toko.</p> | <p>b) <i>The effective term of Agreement is 32.5 years including the period of land maturation and permit arrangement.</i></p> <p>c) <i>WAI is entitled to issue HGB certificates for a period of 30 years in HPL land on behalf of the Company.</i></p> <p>d) <i>The Company is entitled to receive the lease fee for a period of 32.5 years amounted to Rp47,046,143,750 (full amount) divided into 5 payment schedules and to guarantee the payment, WAI shall submit a bilyet giro in accordance with its related payment schedule.</i></p> <p>e) <i>The Company is entitled to receive goodwill amounted to Rp2,000,000,000 (full amount) 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 (full amount) as of July 30, 2004.</i></p> <p>f) <i>The Company is entitled to receive the revenue from profit sharing derived from the development and sale of office units, warehousing, shelter and shophouse.</i></p> |
|---|--|

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 dikerjasamakan 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

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*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- seluas 16.408,25 m², dan sehubungan dengan hal tersebut, WAI menjamin baik sekarang maupun dikemudian hari bahwa dasar penetapan jumlah 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 (nilai penuh) yang didasarkan pada perhitungan 95% X NJOP Tahun 2002 sebesar Rp335.000 (nilai penuh) $\cdot$ /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 (nilai penuh).
- difference in land area of 16,408.25 sqm, and in connection with this, WAI guarantees both now and in the future that the 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 (full amount) based on the calculation of 95% X NJOP of 2002 amounted to Rp335,000 (full amount), / 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 (full amount).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- | | |
|--|---|
| <p>(3) Perusahaan menerima pembayaran <i>goodwill</i> sebesar Rp1.000.000.000 (nilai penuh) paling lambat 7 hari kerja setelah perjanjian ini ditandatangani serta pembayaran jasa pengawasan dan pengendalian sebesar Rp500.000.000 (nilai penuh) yang dibayarkan dalam dua tahap yaitu 2003 dan 2004.</p> <p>(4) Pada Mei 2011 Perusahaan telah menerima pembayaran atas <i>profit sharing</i> berdasarkan proyeksi laba rugi kerjasama pengembangan Industri Kamal sebesar Rp2.079.514.706 (nilai penuh) setara 30% dari laba bersih Proyeksi kerjasama.</p> <p>(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.</p> <p>f. PT Sinergi Utama Mitra (selanjutnya disebut "SUMIT")</p> <p>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 sebagaimana Akta No. 32. Pada tanggal 20 Juni 2007 Saudara Eddy Alamsyah Widjaja mengajukan surat permohonan persetujuan untuk mengalihkan hak sewa kepada SUMIT dan telah dilakukan Perjanjian Novasi tanggal 15 November 2017 atas hal tersebut seluruh kewajiban Eddy Alamsyah kepada Perusahaan telah dibayar</p> | <p>(3) The Company received goodwill payments amounted to Rp1,000,000,000 (full amount) no later than 7 working days after the agreement was signed as well as payment of supervisory and control services amounted to Rp500,000,000 (full amount) which was paid in two payment schedule in 2003 and 2004.</p> <p>(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 (full amount) or equivalent to 30% of net profit of Projection of cooperation.</p> <p>(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.</p> <p>f. PT Sinergi Utama Mitra (hereinafter referred as "SUMIT")</p> <p>1) On May 9, 2003 the Company signed an Agreement with Eddy Alamsyah Widjaja to lease land and buildings with a total area of 8,462 sqm on Jalan Pluit Indah No. 168, Pluit, Penjaringan, North Jakarta as Deed No. 32. On June 20, 2007 Eddy Alamsyah Widjaja submitted a letter of request for approval to transfer the lease rights to SUMIT and a Novation Agreement was made on November 15, 2017 for this, all of Eddy Alamsyah's obligations to the Company were paid in full by SUMIT with the submission of the BCA Giro Bilyet with nominal amount of Rp1,843,905,103 (full amount) for the</p> |
|--|---|

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- lunas oleh SUMIT dengan penyerahan Bilyet Giro BCA dengan nominal Rp1.843.905.103 (nilai penuh) untuk jangka waktu sewa sampai dengan Tanggal 8 Mei 2007;
- 2) Pada tanggal 17 September 2012, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan SUMIT mengenai Perikatan Pelepasan Hak Guna Bangunan di atas Bidang Tanah Pengelolaan sebagaimana Akta 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 (nilai penuh) per m² NJOP PBB tahun 2012, yaitu sebesar Rp88.533.675.000 (nilai penuh), dengan termin pembayaran:
-) DP sebesar 10%: Rp8.853.367.500 (nilai penuh), (pengurangan dari Perjanjian Sewa yang telah dibayarkan yaitu sebesar Rp2.776.593.750 (nilai penuh), sehingga nilai tunai yang diterima oleh Perusahaan adalah sebesar Rp6.076.733.750 (nilai penuh) dibayarkan pada saat ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Pelepasan);
-) Pelunasan sebesar 90%: Rp79.680.307.500 (nilai penuh) 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
- rental period until May 8, 2007;
- 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 base on deed 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 (full amount) per sqm based tax object sales value (NJOP) on land and building tax (PBB) 2012, totaling of Rp88,533,675,000 (full amount), with payment terms:
-) Down Payment of 10%: Rp8,853,367,500 (full amount), (deduction from Rental Agreement paid amounted to Rp2,776,593,750 (full amount), hence the cash received by the Company amounted to Rp6,076,733,750 (full amount) was paid at the time of signing of the Release Binding Agreement);
-) A repayment of 90%: Rp79,680,307,500 (full amount) 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

to everything associated with HGB land will be subject to and bound by the terms and conditions included in this Agreement.

- c. Perusahaan berkewajiban untuk memberikan persetujuan / rekomendasi kepada SUMIT sebagai berikut:
- i. Surat Rekomendasi untuk jual Beli lahan HGB
 - ii. Surat Rekomendasi untuk pengukuran ulang atas lahan HGB
 - iii. Surat Rekomendasi untuk memperoleh sertipikat HGB atas Lahan Surat Rekomendasi untuk melaksanakan pemanfaatan lahan
 - iv. Surat Rekomendasi untuk memungut sewa, menjual sebagian lahan HGB ataupun menjual Bangunan Strata Title
 - v. Surat Rekomendasi untuk memperpanjang jangka waktu sertipikat lahan HGB secara berulang apabila jangka waktu per
 - vi. Surat Persetujuan untuk dapat dimohonkan sebagai strata title diatas lahan HGB dimaksud
 - vii. Surat Persetujuan untuk memperpanjang secara berulang jangka waktu SHMSRS
 - viii. Surat Persetujuan kepada end user dari tiap tiap unit SHMSRS yang berdiri diatas lahan HGB
- 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

- c. The company is obliged to give approval / recommendations to SUMIT as follows:
- i. Letter of Recommendation for sale and purchase of HGB land
 - ii. Letter of Recommendation for re-measurement of HGB land
 - iii. Letters of Recommendation to obtain HGB certificates on Land Letters of Recommendation for carrying out land use
 - iv. A letter of recommendation to collect leases, sell a portion of HGB land or sell Strata Title Buildings
 - v. Letter of Recommendation to extend the period of certificates of HGB land repeatedly if the period of each certificate period of the HG land ends
 - vi. Approval letter to be applied as a strata title on the said HGB land
 - vii. Letter of Approval to repeatedly renew the period of SHMSRS
 - viii. Approval letter to end users of each SHMSRS unit standing on the HGB land
- 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 752.000 m². Bahwa GLOBAL bersedia melakukan pembayaran uang kesungguhan yaitu sebesar Rp1.500.000.000 (nilai penuh), 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 tandatangani 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 (nilai penuh) (sudah termasuk PPN) yang terbagi menjadi 3 Tahap pembayaran:
-) Rp1.500.000.000 (nilai penuh) tanggal 23 November 2005;
 -) Rp3.500.000.000 (nilai penuh) tanggal 30 Desember 2005;
 -) Rp43.288.768.000 (nilai penuh) tanggal 31 Januari 2006.

Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun sejak diterbitkannya HGB atas Tanah pada 29 Oktober 2006 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 pelaksanaannya.

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

Provincial Government of 752,000 sqm. Whereas GLOBAL is willing to make a payment of Rp1,500,000,000 (full amount), 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 (full amount) (inclusive of VAT) which is divided into 3 Phase of payment:

-) Rp1,500,000,000 (full amount) on November 23, 2005;
-) Rp3,500,000,000 (full amount) on December 30, 2005;
-) Rp43,288,768,000 (full amount) 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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh) (belum termasuk PPN) atau sebesar Rp3.960.000.000 (nilai penuh) (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:

- a. Atas pengembangan Objek Kerjasama Lanjutan tersebut, WMC wajib membayar dan melunasi kepada Perusahaan dalam bentuk uang tunai maupun dalam bentuk penyerahan tanah senilai Rp56.772.812.000 (nilai penuh) (tidak

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 (full amount) (excluding VAT) or amounted to Rp3,960,000,000 (full amount) 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 sqm located in Kamal Muara ("Advanced Cooperation Agreement"). The object of the Cooperation consists of:

Peruntukannya Komersil/ Commercial Used

Diserahkan kepada Perusahaan 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:

- 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 Rp56,772,812,000 (full amount) (excluding 10% VAT) with the following details:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:
- Nilai Bidang Tanah A senilai Rp22.173.715.200 (nilai penuh);
 - Nilai Bidang Tanah D senilai Rp26.784.576.000 (nilai penuh);
 - Nilai Bidang Tanah B senilai Rp7.814.520.000 (nilai penuh).
- b. WMC wajib dan mengikatkan diri kepada Perusahaan membayar nilai pemanfaatan kepada Perusahaan sejumlah Rp4.771.706.400 (nilai penuh) 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 7.000 m² 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 (nilai penuh);
- d. Bahwa dengan adanya perubahan skema pembayaran, maka besarnya uang pemasukan yang diterima oleh Perusahaan menjadi seluruhnya senilai Rp56.772.812.000 (nilai penuh), dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

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 Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn, ("Addendum II Perjanjian Kerja Sama Lanjutan") yang mengatur hal sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Bidang Tanah C seluas 7.000 m² yang terbagi menjadi Bidang Tanah C1 seluas 4.506 m² sesuai dengan Sertipikat HGB No. 5955 dan Bidang Tanah C2 seluas 2.494 m² sesuai dengan Sertipikat HGB No. 5947 telah dilakukan AJB dari WMC kepada

- Value of Plots of Land A amounted to Rp22,173,715,200 (full amount);
 - Value of Plots of Land D amounted to Rp26,784,576,000 (full amount);
 - Value of Plots of Land B amounted to Rp7,814,520,000 (full amount).
- b. The WMC is required and commits itself to the Company to pay the utilization value to the Company in the amount of Rp4,771,706,400 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 7,000 sqm C Total Plot and 2,129 sqm 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 (full amount);
- d. Whereas with the change of payment scheme, the amount of income received by the Company totaling of Rp56,772,812,000 (full amount), with the details of the calculation as follows:

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 Labor Agreement equally Advanced") are set as follows:

- a. 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.
- b. Land C Division covering an area of 7,000 sqm which is divided into Land Area C1 covering an area of 4,506 sqm base on HGB certificate No.5955 and Land Division C2 covering an area of 2,494 sqm base on HGB certificate No.5947 which has been carried out by AJB from WMC to the

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Perusahaan sebagaimana AJB Nomor 168/2017 tanggal 18 Juli 2017 dan AJB Nomor 169/2017 tanggal 18 Juli 2017.

- c. Nilai kompensasi yang wajib dibayar dan dilunasi oleh WMC dalam bentuk uang tunai maupun dalam bentuk penyerahan tanah seluruhnya berubah menjadi sebesar Rp63.694.573.174 (nilai penuh), berdasarkan hasil perhitungan kembali atas penyerahan Bidang Tanah C seluas 7.000 m² kepada Perusahaan, sehingga perhitungan kompensasi menjadi sebagai berikut:

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	Cash	-	18.278.606
D	11.388	33.309.900	Nilai Future Value		3.749.342
Jalan	22.150	9.718.313	Lahan C/ C Land	7.000	37.878.750
			Nilai Manfaat / Benefit Amount		
Total		52.968.679			59.906.698
PPN		5.296.868	PPN Lahan C		3.787.875
Total		58.265.547	Total		63.694.573

Company as AJB Number 168/2017 dated July 18, 2017 and AJB Number 169/2017 on July 18, 2017.

- c. The amount of compensation that must be paid by WMC in the form of cash as well as in the form of land surrender, the total changes amounting to Rp63,694,573,174 (full amount), 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:

- i. 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 Addendum 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 (KWC).

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

- i. 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).

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

/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 (nilai penuh).

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:

- 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

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 (full amount).

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:

- 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;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- 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 (nilai penuh);
 - 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 2,1 Ha.

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:

- 1) Lahan milik PMJ seluas ± 21.000 m², 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) 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 (full amount);
- 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:

- 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;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- | | |
|--|--|
| <p>3) Seluruh perijinan baru atas bangunan proyek apabila diperlukan berkaitan dengan pembangunan dan pengelolaan bangunan proyek akan diterbitkan atas nama PMJ;</p> <p>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;</p> <p>5) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan, dilakukan oleh konsultan pengawas setelah mendapat persetujuan dari PMJ. Seluruh beban pengawasan menjadi tanggung jawab KWCI;</p> <p>6) Seluruh tahapan pembangunan bangunan dinyatakan selesai dan dapat dipergunakan apabila bangunan tersebut telah memperoleh izin Penggunaan Bangunan;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>9) Kedua belah pihak telah sepakat menetapkan jumlah bagian pendapatan yang diterima dimuka oleh PMJ untuk jangka waktu selama masa pengelolaan sebesar Rp34.200.000.000 (nilai penuh). Jumlah ini akan dibayarkan secara bertahap oleh pihak KWCI kepada PMJ dalam waktu 3 (tiga) tahun yakni dalam tahun 2012 Rp10.000.000.000 (nilai penuh), tahun 2013 Rp12.100.000.000 (nilai penuh) dan tahun 2014 Rp12.100.000.000 (nilai penuh);</p> <p>10) KWCI menerima dan setuju atas keterlambatan pembayaran dikenakan denda sebesar (satu per mil) per hari keterlambatan, maksimal sebesar 5% (lima persen) dari bagian</p> | <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>6) All stages of building construction are completed and can be used if the building has obtained a Building Use permit;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>9) Both parties have agreed to determine the PMJ's total portion of income received in advance during a term of management period amounted to Rp34,200,000,000 (full amount). The amount will be paid in installment by KWCI to PMJ within 3 (three) years in 2012 amounting to Rp10,000,000,000 (full amount), 2013 amounting to Rp12,100,000,000 (full amount) and amounting to 2014 Rp12,100,000,000 (full amount);</p> <p>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;</p> |
|--|--|

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 elektrikal berserta fasilitas penunjangnya berjalan dengan baik, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah Pacuan Kuda Pulo Mas.

Saat ini KWCI dalam status Pailit sebagaimana Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 113/Pdt.Sus.PKPU/2018PN.Niaga.Jkt.Pst

Pada tanggal 10 September 2019 Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan Putusannya No. 83/PK/Pdt.Sus-Pailit/2019 menolak Peninjauan Kembali yang diajukan KWCI atas Pailit

- 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 (nilai penuh) (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.
- 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

- 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.

Currently KWCI is in Bankrupt status as the Decision of the Commercial Court in the Central Jakarta District Court No. 113 / Pdt.Sus.PKPU / 2018PN.Niaga.Jkt.Pst

On September 10, 2019 the Supreme Court of the Republic of Indonesia based on Decision No. 83 / PK / Pdt.Sus-Bankrupt / 2019 reject the Review filed by KWCI on Bankruptcy

- 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 (full amount) (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.
- 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 permission process.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh) 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.

l. 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

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 (full amount) 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.

l. 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,

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh). 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 dihitung 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 Amendemen Perjanjian Asessoris PMJ, PBCS, Midori No.29 tanggal 29 Desember 2008.

m. PT Midori Indonesia

PT Midori Indonesia selaku pihak ketiga dari Asessoris Golf Court menggugat PMJ juga dengan Perkara No. 892/X/ARB-BANI/2016.

Sebagai tindak lanjut atas Putusan BANI tersebut, PMJ dengan difasilitasi Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta telah dilakukan penandatanganan Berita Acara Pelaksanaan Putusan BANI tanggal 12 September 2019, yang berisi:

1. Sebagai tindak lanjut angka 10 amar putusan BANI, PMJ telah melakukan

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.

m. PT Midori Indonesia

PT Midori Indonesia as a third party from Asessoris Golf Court also sued PMJ with Case No. 892/X/ARB-BANI/2016.

As a follow-up to the BANI Decision, PMJ facilitated by the DKI Jakarta High Prosecutors Office has signed the Minutes of BANI Decision Implementation on 12 September 2019, which contains:

1. As a follow-up to number 10 of BANI's decision, PMJ has made a payment

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- pembayaran sebesar Rp271.994.500 (nilai penuh) pada tanggal 22 Juni 2017;
2. Selanjutnya, untuk pelaksanaan angka 4 dan 5 amar putusan BANI, PMJ dan PT Midori Indonesia sepakat dengan adanya keadaan baru sesuai Surat Keputusan Unit Pelayanan Pajak Pulo gadung tanggal 29 Maret 2018 tentang Pengurangan Sanksi Administrasi atas sanksi administrasi PBB P-2 Tahun Pajak 2013, 2014 dan 2015 untuk secara sukarela menghitung kembali kewajiban Pajak PT Midori Indonesia tersebut.
3. Sepakat untuk melakukan kompensasi atas investasi setelah dikurangi dengan kewajiban PBB PT Midori Indonesia yaitu sebesar Rp5.936.372.900 (nilai penuh), dan pembayaran tersebut telah dilakukan oleh PMJ dengan tahapan terakhir melalui Giro Bank Mandiri dengan penyerahan Giro pada tanggal 12 September 2019.
- n. 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 85.500 m² 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 (nilai penuh) 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 (nilai penuh) dan Rp3.758.972.766 (nilai penuh).
- of Rp271,994,500 (full amount) on June 22, 2017;
2. Furthermore, for the implementation of numbers 4 and 5 of BANI's decision, PMJ and PT Midori Indonesia agreed to the new situation in accordance with the Decree of the Pulo Gadung Tax Service Unit dated 29 March 2018 concerning Reduction of Administrative Sanctions for UN Administrative Sanctions P-2 2013 Tax Year, 2014 and 2015 to voluntarily recalculate PT Midori Indonesia's tax obligations.
3. Agree to compensate the investment after being reduced by the PT Midori Indonesia UN obligation in the amount of Rp5,936,372,900 (full amount) and the payment has been made by PMJ at the last stage through the Bank Mandiri Giro with the transfer of Demand Deposit on September 12, 2019.
- n. 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 (full amount), 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(full amount) and Rp3,758,972,766 (full amount), respectively.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

Pada tanggal 30 Oktober 2009 dilakukan Addendum Perjanjian Kerjasama dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, SH No. 22 dengan perubahan spesifikasi proyek, Biaya pemanfaatan lahan dan Masa penyelesaian keseluruhan pembangunan selambat-lambatnya pada tanggal 1 Maret 2012.

Pada tanggal 4 Februari 2016 dilakukan Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama dengan Akta Notaris Ida Mulyatie, SH No.08 dilakukan perpanjangan Masa penyelesaian keseluruhan pembangunan selambat-lambatnya pada tanggal 4 Februari 2017.

- o. Yayasan Pulo Mas Jaya
PMJ mengadakan perjanjian Kerjasama Operasi dengan Yayasan Pulo Mas Jaya dengan Nomor Perjanjian No. 02/PMJ/PERJ/VIII/2007 tentang Pengelolaan Lapangan Tennis Tanah Mas. Kemudian pada tanggal 5 November 2009, PMJ dan Yayasan Pulo Mas Jaya kembali membuat kesepakatan Adendum dengan Nomor Perjanjian No.01/PMJ/PERJ-ADD/XI/2009. dan kembali di Addendum pada tanggal 22 Desember 2017 No.04/PMJ/PERJ/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017 dengan jangka waktu perngelolaan berakhir sampai tanggal 8 Januari 2023. Berdasarkan Addendum tersebut ditentukan bahwa persentase bagi hasil atas pengelolaan Lapangan Tennis Tanah Mas adalah sebesar 65% untuk PMJ dan 35% untuk Yayasan Pulo Mas Jaya.
- p. PT Accugizer Oranje Raya (selanjutnya disebut "AOR")

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 $\pm 65,500$ 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.

On October 30, 2009 a Cooperation Agreement with the Notary Deed Ida Mulyatie, SH No. 22 with changes in project specifications, land use costs and the overall completion period of construction by March 1, 2012.

On February 4, 2016 the Second Addendum of the Cooperation Agreement with Notarial Deed of Ida Mulyatie, SH No.08 was extended by the period of completion of the entire construction not later than February 4, 2017.

- o. Pulo Mas Jaya Foundation
PMJ entered into an Operational Cooperation agreement with the Pulo Mas Jaya Foundation with Agreement Number No. 02/PMJ/PERJ/VIII/2007 concerning Management of the Tanah Mas Tennis Court. Then on November 5, 2009, PMJ and the Pulo Mas Jaya Foundation again made an Addendum agreement with Agreement Number No.01/PMJ/PERJ-ADD/XI/2009. and back in the Addendum on December 22, 2017 No.04/PMJ/PERJ/XII/2017 December 22, 2017 with a management period ending until January 8, 2023. Based on the Addendum determined that the percentage of revenue sharing for the management of the Tanah Mas Tennis Court is is 65% for PMJ and 35% for the Pulo Mas Jaya Foundation
- p. PT Accugizer Oranje Raya (hereinafter referred as "AOR")

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Tanah di jalan pluit barat/jalan pluit permai (sebelah barat Pluit Village), Penjaringan, Jakarta Utara, seluas +3.200 m² 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 (nilai penuh) atau setara dengan 45%, PT Accugizer Oranje Raya sebesar Rp8.250.000.000 (nilai penuh) 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 (nilai penuh) per tahun ditambah pajak-pajak yang berlaku, 5 tahun kedua sebesar Rp550.000.000 (nilai penuh) dan tahun ketiga sebesar Rp600.000.000 (nilai penuh). 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 diperpanjang masa sewanya selama 5 (lima) tahun sehingga akan berakhir pada tanggal 17 Februari 2026.

- q. 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 kerjasama selama 30 tahun, dihitung sejak penandatanganan perjanjian dengan masa tenggang 2 tahun pembangunan, sehingga masa aktif beroperasi pada bulan Juni 2007 yang dinyatakan dalam suatu

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 (full amount) or equivalent to 45%, AOR amounted to Rp8,250,000,000 (full amount) 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 (full amount) per annum plus applicable taxes, the second 5 years amounted to Rp550,000,000 (full amount) and the third year amounted to Rp600,000,000 (full amount). 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.

- q. 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 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

berita acara dan berakhir pada bulan Juni 2037.

Luasan yang sebelumnya seluas kurang lebih 19.800 m² menjadi kurang lebih 13.000 m², oleh karena pada tanggal 26 Agustus 2015 telah dilakukan Kesepakatan Pengakhiran Kerjasama sesuai Kesepakatan No.02/PMJ/PERJ/VIII/2015 untuk areal Hotel yang terdahulu adalah Food Court.

- r. PT Bumi Mandiri Wijaya
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 Internasional 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 20.000 m², sedangkan PT Mandiri Bumi Wijaya sebagai pihak yang membangun dan mengelola Sekolah Internasional Pulo Mas. Jangka waktu pengelolaan *international school* adalah 30 tahun yang terhitung mulai tanggal Juli 2006 sampai dengan tanggal Juli 2036.

- s. 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

Previously, the area of approximately 19,800 sqm was approximately 13,000 sqm, because on August 26, 2015 the Cooperation Termination Agreement was made in accordance with Agreement No.02/PMJ/PERJ/VIII/2015 for the former Hotel area which was the Food Court.

- r. PT Bumi Mandiri Wijaya
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 Pulo Mas International School. 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 20,000 sqm, while PT Mandiri Bumi Wijaya as the party that build and manage Pulo Mas International School. The period of international school management is 30 years starting from July 2006 until July 2036.

- s. 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*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- BBM, serta membayar bagi hasil keuntungan pengelolaan kepada PMJ.
- 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 (nilai penuh) 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.

Perjanjian tersebut diperpanjang kembali berdasarkan perjanjian No. 33/PMJ/PERJ/VII/2019 tanggal 1 juli 2019 dengan jangka waktu perjanjian sampai dengan tanggal 30 Juni 2020.

- t. 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 ±2.350 m². Dalam perjanjian ini LIS sepakat untuk memanfaatkan,

sale, as well as to pay profit sharing to PMJ.

- 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 (full amount) 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.

The agreement was extended again based on agreement No. 33/PMJ/PERJ/VII/2019 dated July 1, 2019 with an agreement period until June 30, 2020.

- t. 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

PMJ telah melakukan pengakhiran kerja sama sejak tahun 2011 sebagaimana kesepakatan pengakhiran No.05/PMJ/PERJ-PAP/VI/2011 tanggal 28 Juni 2011.

- u. 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

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.

PMJ has terminated the cooperation since 2011 in accordance with the termination agreement No.05/PMJ/PERJ-PAP/VI/ 2011 dated June 28, 2011.

- u. 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 (nilai penuh) (sudah termasuk PPN 10%). atau seluruhnya sebesar Rp49.564.900.000 (nilai penuh), yang dibayarkan dengan cara di transfer ke rekening Perusahaan selambat-lambatnya 30 hari kalender sejak ditandatangani nya perjanjian BOT ini.

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 (nilai penuh) beserta denda keterlambatan sebesar Rp4.956.490.000 (nilai penuh). Para Pihak sepakat hanya untuk keterlambatan pembayaran sisa pokok dan sisa PPN yang belum terbayar dikenakan bunga keterlambatan sebesar 12 % per tahun terhitung sejak tanggal 8 Juni 2009.

- v. 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 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 (nilai penuh)

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 (full amount), - (including 10% VAT). or a total of Rp49,564,900,000, (full amount) which is paid by transferring to the Company's account no later than 30 calendar days from the signing of this BOT agreement.*

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 (full amount) hence remaining unpaid is amounted to Rp34,695,430,000 (full amount) including a late penalty of Rp4,956,490,000 (full amount). 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.

- v. *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, 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 Rp2,034,450,000 (full amount) including VAT 10% which consists of:*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

termasuk PPN 10% yang terdiri dari:

- a. Nilai kontrak 2 unit rumah contoh sebesar Rp561.902.000 (nilai penuh);
- b. Nilai kontrak 2 Unit Rumah Pesanan, *Club House*, Gerbang dan Pagar adalah sebesar Rp1.472.548.000 (nilai penuh).

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 (nilai penuh) dengan sistem pembiayaan konstruksi dibiayai terlebih dahulu oleh TCM, 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 (nilai penuh) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran uang muka sejumlah 10% atau sebesar Rp147.254.800 (nilai penuh) 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 (nilai penuh) dilakukan setelah masa pemeliharaan berakhir atau TCM menyerahkan kepada Perusahaan Counter Bank Garansi yang setara.

- w. Perjanjian Aston Hotel Paradiso – Jakarta
Pada tanggal 10 Juni 2011, Perusahaan telah melakukan perjanjian pengelolaan properti dengan PT Archipelago

- a. The contract value of 2 sample units of houses amounted to Rp561,902,000 (full amount);
- b. The contract value of 2 Units of House Order, Club House, Gate and Fence amounted to Rp1,472,548,000 (full amount).

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 (full amount) with a system of construction financing provided by 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 (full amount) with term of payment are as follows:

- Payment of 10% advance or Rp147,254,800 (full amount) 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 (full amount) after maintenance period or TCM submits to the Company the same Counter Bank Guarantee.

- w. Aston Hotel Paradiso Agreement – Jakarta
On June 10, 2011, 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 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

International Indonesia, operator Hotel Aston Internasional mengenai pengoperasian Aston Paradiso Pluit, yang mencakup sekitar 300 kamar, dengan ukuran 28 m² -32 m², 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 150 m² 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 keselamatan dan pemadam kebakaran, higienis dan keamanan yang ditetapkan di dalam standar yang berlaku di lokasi Apartemen De Paradiso, Jalan Pluit Selatan Blok S, Jakarta Utara, milik Perusahaan. Klausul 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

operator of the Aston International Hotel regarding the operation of Aston Paradiso Pluit, which covers around 300 rooms, measuring 28 sqm - 32 sqm, 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 1,200 sqm 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- dalam waktu 30 Hari sesudah akhir setiap bulan untuk Laba Operasional Bruto bulan sebelumnya, dikurangi biaya-biaya manajemen operator.
- 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.
- x. 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
- within 30 days after the end of each month for the previous month's *Gross Operating Income*, minus operator management costs.
- 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.
- x. 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 ± 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*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- setelah ditandatangani Addendum IV atau tanggal lain yang ditetapkan bersama. Sedangkan jangka waktu kerjasama penataan garis pantai 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 (nilai penuh)) x 79.100 m², atau seluruhnya Rp61.302.500.000 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap dengan cara dan jadwal sebagai berikut:
- Sebesar 10 % atau Rp6.130.250.000 (nilai penuh) dibayar lunas 5 hari kerja 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 (nilai penuh) (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 (nilai penuh) (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
- or other specified date. While the term of cooperation of coastline structuring took place within 5 years after Addendum IV was signed.
- 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 (full amount)) x 79,100 sqm, or Rp61,302,500,000 (full amount) (excluding VAT 10%), which payment was done gradually with the schedule as follows:
- Amounted 10% or Rp6,130,250,000 (full amount), full paid 5 work days from the date of signing of Addendum IV.
 - The remaining payment is made in installments 5 times, ie 4 times the payment of Rp11,034,450,000 (full amount) (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 (full amount) (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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- dan normalisasi garis pantai sehingga membentuk lahan siap bangun, lahan C ($\pm 14.000 \text{ m}^2$) sehingga total keseluruhan tanah yang dikerjasamakan adalah seluas 41.123 m^2
- 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 $\pm 2.529 \text{ m}^2 \times \text{Rp}17.000.000$ (nilai penuh), atau setara dengan $\text{Rp}43.000.000.000$ (nilai penuh), 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 $\pm 10.603 \text{ m}^2$ 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 ($\pm 10.603 \text{ m}^2$) dengan harga $\text{Rp}72.153.415.000$ (nilai penuh) 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 bersertifikat, yang mana pengurusannya dilakukan oleh THI dengan dasar Surat Kuasa Khusus dari
- ($\pm 14,000 \text{ sqm.}$) as a result the total area of the cooperated land is $41,123 \text{ sqm.}$
- 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 $\pm 2,529 \text{ sqm} \times \text{Rp}17,000,000$ (full amount), or equivalent to $\text{Rp}43,000,000,000$ (full amount), 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 $\pm 10,603 \text{ sqm}$ 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 ($\pm 10,603 \text{ sqm}$) amounted to $\text{Rp}72,153,415,000$ (full amount) 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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 (nilai penuh) sudah termasuk PPN, sesuai dengan hasil penilaian dari KJPP Toto Suharto. Sedangkan pengalihan/pelepasan hak atas bangunan senilai Rp4.950.000.000 (nilai penuh) sudah termasuk PPN atau total keseluruhan harga pengalihan/pelepasan Hak atas Tanah & Bangunan adalah sebesar Rp168.352.833.000 (nilai penuh) dan kemudian telah ditindaklanjuti dengan penandatanganan Perjanjian Pengoperan Hak atas Tanah sesuai Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H., No. 52 Tanggal 19 Desember 2014.

Pada tahun 2019 Perusahaan dan THI menandatangani Perjanjian tentang Perjanjian Penyelesaian antara Perusahaan dengan THI sesuai dengan Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H., No.41 tanggal 23 Desember 2019 dimana THI setuju dan mengakui bahwa THI berutang kepada Jakpro sebesar Rp29.504.591.351 (nilai penuh). Para pihak sepakat bahwa pembayaran utang THI wajib dilakukan kepada Perusahaan dengan syarat dan ketentuan:

-) Pembayaran pertama sebesar 30% dari utang THI sebesar Rp88,513,777.405 (nilai penuh) wajib dibayarkan THI kepada Perusahaan setelah ditandatangani perjanjian ini.
-) Pembayaran kedua sebesar 20% dari utang THI sebesar Rp5.900.918.270. (nilai penuh) wajib dibayarkan THI dalam waktu 3 bulan setelah pembayaran pertama.
-) Pembayaran ketiga sebesar 50% dari utang THI sebesar Rp14.752.295.676

- c) *The Parties has agreed to sign AJB maximum 14 calendar days since the repayment has been made by THI.*

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 (full amount) excluding VAT to Rp163,402,833,000 (full amount) 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 (full amount) including VAT or the total total price of transfer / disposal of Land & Building Rights amounted to Rp168,352,833,000 (full amount) 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.

In 2019 the Company and THI signed an Agreement on the Settlement Agreement between the Company and THI in accordance with Notarial Deed of Saniwati Suganda, S.H., No.41 dated December 23, 2019 in which THI agreed and acknowledged that THI owed Jakpro a total amount of Rp29,504,591,351 (full amount). The parties agree that the payment of THI's debt must be made to the Company on the terms and conditions:

-) *The first payment of 30% of THI's debt amounting to Rp88,513,777,405 must be paid THI to the Company after this agreement is signed.*
-) *Second payment of 20% of THI's debt of Rp5,900,918,270 (full amount). must be paid THI within 3 months after the first payment.*
-) *Third payment of 50% of THI's debt of Rp14,752,295,676 (full amount). THI must be paid to the Company upon the signing of the affirmation /*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

(nilai penuh). wajib dibayarkan THI pada Perusahaan pada saat ditandatanganinya akta penegasan/pengoperan/pengalihan atau nama lainnya yang dapat diterima oleh Kantor Pertanahan yang berwenang (apabila disyaratkan) sehubungan dengan proses pendaftaran hak atas Tanah dan Bangunan *Club House*.

Perusahaan juga mendatangi Perjanjian Pembatalan antara Perusahaan dengan THI tentang Pembatalan Addendum IV Perjanjian Pantai Mutiara Tahap II sesuai dengan Akta Notaris Saniwati Suganda, S.H., No. 42 Tanggal 23 Desember 2019 dengan kesepakatan pembatalan sebagai berikut:

-) Para Pihak akan dibebaskan sepenuhnya dari kewajiban sehubungan dengan Addendum IV Perjanjian pantai Mutiara Tahap II.
-) Sebagai akibat pembatalan perjanjian, para pihak telah melakukan perhitungan dan Perusahaan telah melakukan pembayaran kewajiban pengembalian Perusahaan kepada THI dimana perjanjian ini berlaku sebagai kwitansi dan tanda terima yang sah atas pembayaran tersebut oleh Karena itu para pihak dengan ini saling membeikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya dan saling melepaskan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya yang timbul berdasarkan Addendum IV
-) Para pihak dengan ini sepakat melaksanakan sepenuhnya perjanjian ini serta melepaskan seluruh hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian addendum IV.
-) Para Pihak sepakat bahwa sudah tidak terdapat hak atau kewajiban untuk memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun.

- y. 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

passage / transfer deed or other name that can be received by the authorized Land Office (if required) in connection with the process of registering land titles and Club House Buildings.

The Company also entered into a Cancellation Agreement between the Company and THI concerning the Cancellation of Addendum IV of the Pantai Mutiara Phase II Agreement in accordance with the Notarial Deed of Saniwati Suganda, S.H., No. 42 December 23, 2019 with the following cancellation agreement:

-) The Parties will be fully exempted from obligations relating to Addendum IV of the Pantai Mutiara Phase II Agreement.
-) As a result of the cancellation of the agreement, the parties have calculated and the Company has paid the Company's obligation to return to THI where the agreement is valid as a receipt and legal receipt for the payment. Therefore, the parties hereby give one another full and mutual exemption and repayment. waive their rights and obligations arising under Addendum IV
-) The parties hereby agree to fully implement this agreement and waive all rights and obligations arising from the addendum IV agreement.
-) The Parties agree that there is no right or obligation to provide compensation in any form.

- y. 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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 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.

z. 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.

aa. 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 (nilai penuh).

bb. 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 2.484 m² yang terletak di

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 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.

z. 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.

aa. 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 (full amount).

bb. 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,

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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:

- 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 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran dilakukan secara tunai sebesar Rp15.250.000.000 (nilai penuh) (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 (nilai penuh) (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 (nilai penuh).
- 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 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%) wajib dilakukan oleh CBM kepada Perusahaan selambat-lambatnya 18 bulan kalender sejak diterbitkannya

Kecamatan Penjaringan, North Jakarta. The agreement is a ratification agreement between the Company and MKS. The scope of work is as follows:

- 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 (full amount) (not including 10% VAT), with the following details:
 - a. Payments are made in cash of Rp15,250,000,000 (full amount) (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 (full amount) (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 (full amount).
- 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 (full amount) (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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- IMB yaitu dengan membuat dan menandatangani Akta Pengoperan Hak yang diikuti dengan Berita Acara Penyerahan unit bangunan.
- 2) Untuk menjamin penyerahan unit bangunan tersebut tepat pada waktunya, CBM dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan Bank Garansi senilai Rp14.800.000.000 (nilai penuh) (belum termasuk PPN 10%) selambat-lambatnya 14 hari kalender sejak tanggal ditandatangani Perjanjian Tambahan (Addendum) I.

cc. 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 (nilai penuh) 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.

Pada tanggal 25 Desember 2019, atas penyertaan tanah, Perusahaan melakukan pelepasan tanah seluas 5.336 m² yang di nilai sebesar Rp87.754.805.570 (nilai penuh) dan telah menerima pembayarannya sebesar Rp52.417.324.400 (nilai penuh) pada tahun 2019 dan 2018 dengan masing-masing sebesar Rp10.000.000.000 (nilai penuh) dan Rp42.417.324.400. Nilai pengembalian tanah ini telah mencapai lebih dari 20% dari total nilai

signing the Deed of Transfer of Rights followed by the Minutes of the Handover of building units.

- 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 (full amount) (exclude 10% VAT) no later than 14 calendar days from the date the Additional Agreement (Addendum) I is signed.*

cc. *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 Rp424,173,244,000 (full amount) at a price per square meter of Rp16,423,000 (full amount). The net profit of the project will be shared and charged to each party by 65% for WKR and 35% for PMJ.

On December 25, 2019, for the investment in land, the Company released 5,336 sqm of land totaling Rp87,754,805,570 (full amount) and received payments of Rp52,417,324,400 (full amount) in 2019 and 2018 with Rp10,000,000 (full amount) respectively. 000 and Rp42,417,324,400 (full amount). The return value of this land has reached more than 20% of the total return value, and the land has been submitted to PT Wijaya Karya Realty, and PT Wijaya Karya Realty has also given a

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

pengembalian, dan tanah sudah diserahkan kepada PT Wijaya Karya Realty, dan PT Wijaya Karya Realty juga telah memberikan pernyataan menerima lahan seluas 5.336 m² dan lahan tersebut yang akan dikembangkan sesuai dengan BAST No PMJ/BA/2019.

statement of receiving an area of 5,336 sqm and the land will be developed in accordance with BAST No. PMJ / BA / 2019.

dd. 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 1.122,32 m² dan luas bangunan 1.048,00 m² kepada Freddie Tan.
- 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 (nilai penuh) termasuk PPN 10% dengan pembayaran I (30%) bagian sewa sebesar Rp131.028.290 (nilai penuh) dilakukan paling lambat pada 24 Mei 2004. Sisa pembayaran sebesar Rp305.732.677 (nilai penuh) 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 (nilai penuh) (sudah termasuk PPN) yang dibayarkan oleh PPIP secara bertahap, dimana Pembayaran DP sebesar Rp150.000.000 (nilai penuh) dilakukan pada tanggal perjanjian ditandatangani sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp1.350.000.000 (nilai penuh) dilakukan dengan cara angsur selama 24 Bulan

dd. Kampung Gusti Blok L1

On April 30, 2004, the Company signed Agreement No. 12 / SBU-PP / SPK / SM / V / 2004 concerning Leasing Renting 6 units of shop houses located in Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Pejagalan Village, Penjaringan Sub-District, North Jakarta Municipality 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.
- 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 (full amount) including 10% VAT with the first payment (30%) of the rental portion amounted to Rp131,028,290 (full amount) which shall be made no later than May 24, 2004. The remaining balance of Rp305,732,677 (full amount) is payable in installments within 14 months from June 10, 2004 to July 10, 2005.

JUP has signed Agreement No.07 / JME / SPK / PSL / X / 2013 dated October 31, 2013 concerning the Extension of Leasing of 6 Commercial Units located in Kampung Gusti Blok L1 Taman Permata Indah II, Pejagalan Kelurahan, Penjaringan District, North Jakarta Municipality with PPIP The Term of Agreement is 10 Years starting May 1, 2014 and ends on April 30, 2024, as for the rental fee of Rp1,500,000,000 (full amount) (including VAT) paid by PPIP in stages, where the DP Payment of Rp150,000,000 (full amount) made on the date the agreement was signed while the remaining payment of Rp1,350,000,000 (full amount) was made in installments over 24 Months amounting to Rp56,250,000 (full amount) per month starting on November 1, 2013.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

sebesar Rp56.250.000 (nilai penuh) setiap bulannya dimulai tanggal 1 November 2013.

39. Kontijensi

Berikut ini adalah daftar tuntutan hukum, yang dihadapi Grup yang masih bersifat kontijensi sampai dengan tahun 2019 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 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.

Majelis Hakim pada tingkat Kasasi memutuskan memperkuat putusan Pengadilan Negeri yang menolak gugatan pembatalan penetapan juru taksir. Akibat putusan kasasi tersebut, penetapan PN Jakarta Utara No.487/Pdt.P/2015/PN.Jkt.Utr mengenai penunjukan juru taksir masih berlaku.

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

39. Contingencies

The following is a list of lawsuits faced by the Group that are still contingent until 2019 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 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.

The Panel of Judges at the Cassation level decided to strengthen the District Court's decision which rejected the claim to cancel the appointment of the appraiser. As a result of the appeal, the North Jakarta District Court No.487/ Pdt.P/2015/PN.Jkt.Utr regarding the appointment of the appraiser is still valid.

b. Sale and Purchase of Land Transactions in Cikeas Udik 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

Perkara ini telah diputus pada Pengadilan Negeri Cibinong melalui Putusan Nomor 142/Pdt.G/2018/PN.Cbi yang menyatakan bahwa H Moch Haris harus mengembalikan uang yang telah dibayarkan Perusahaan sebesar Rp10.780.465.000 (nilai penuh).

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.

Perkara ini telah diputus di tingkat Pengadilan negeri yang pada pokoknya menolak Gugatan ahli waris Jenab bin Kiran tersebut. Atas putusan itu ahli waris Jenab bin Kiran mengajukan upaya banding namun Pengadilan Tinggi melalui Putusan No. 72/PDT/2019/PTDKI menguatkan putusan Pengadilan Negeri.

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

through its Legal Counsel will file a civil lawsuit (event of default) to H. Moch. Haris at the Cibinong District Court.

This case was decided in the Cibinong District Court through Decision Number 142/Pdt.G/2018/PN.Cbi stating that H Moch Haris had to return the money the Company had paid in the amount of Rp10,780,465,000 (full amount).

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.

This case has been decided at the District Court level, which essentially rejected the lawsuit of the heir Jenab bin Kiran. Based on the decision, heir Jenab bin Kiran submitted an appeal but the High Court through Decision No.72/PDT/2019/PTDKI upheld the District Court's decision.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Perjanjian Sewa Menyewa yakni sebesar Rp6.981.429.354 (nilai penuh) (Kerugian Material) dan Rp8.000.000.000 (nilai penuh) (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.

Perkara ini telah diputus pada Pengadilan Negeri melalui putusan Nomor 125/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst yang pada pokoknya memutuskan Gugatan Iwan Sudjono tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut Iwan Sudjono mengajukan Banding namun Pengadilan Tinggi DKI juga menguatkan Putusan Pengadilan Negeri tersebut melalui Putusan Nomor 276/PDT/2019/PT DKI

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 pelaksanaannya 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.

Rp6,981,429,354 (full amount) (Material Loss) and Rp8,000,000,000 (full amount) (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.

This case has been decided in the District Court through decision No. 125/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst which in essence decided Iwan Sudjono's lawsuit was not acceptable. Based on this decision, Iwan Sudjono submitted an appeal, but the DKI Jakarta High Court also upheld the District Court's decision through Decision Number 276/PDT/2019/PT DKI.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Perkara ini sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara di mana Rosa Sabina J Aliandoe, dkk. Mengajukan Gugatan yang terdaftar dengan Nomor registrasi perkara Nomor 82/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr. Demikian kami sampaikan.

This case is currently being tried at the North Jakarta District Court where Rosa Sabina J Aliandoe, et al. Filed a lawsuit registered with case registration number 82/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr. We, therefore, convey.

f. Kelebihan Pembebanan Harga Gas Bumi Oleh PT Perusahaan Gas Negara Tbk.

Dalam rangka kegiatan usahanya, PT Aksara Andalan Prima (AAP) dan PT Petross Gas (PG), sebagai anak Perusahaan, melakukan kerja sama pembelian gas dengan PT Perusahaan Gas Negara, Tbk (PGN) beserta anak usahanya yang berjalan sejak tahun 2015. Pada tahun 2019, Perusahaan dan anak Perusahaan (Grup) menyadari bahwa pembebanan harga beli gas oleh PGN terlalu besar dan tidak sesuai dengan Kepmen ESDM Nomor 2261 K/12/MEM/2013 tentang Harga Jual Gas Bumi dari Kontraktor Kontrak Kerja Sama dan Badan Usaha Pemegang Izin Usaha Niaga Gas Bumi Melalui Pipa yang Dialokasikan untuk Bahan Bakar Gas Transportasi tanggal 8 Mei 2013.

Berdasarkan fakta tersebut, Perusahaan meminta kepada Badan Pengatur Hilir Minyak dan Gas Bumi (BPH Migas) untuk dapat memediasikan hal ini dengan PGN. Berdasarkan hasil mediasi yang dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2019 terdapat hasil rapat yang menyimpulkan bahwa:

1. Direktorat Jenderal Migas dan BPH Migas meminta PGN untuk menerapkan harga sesuai Kepmen ESDM No. 2261 Tahun 2013 dan menghapus *Take or Pay (TOP)*, *Stand by Letter of Credit (SBLC)* dan *Surcharge*.
2. Direktorat Jenderal Migas dan BPH Migas meminta PGN untuk menghitung ulang kelebihan bayar harga jual gas, *Take or Pay (TOP)*, *Stand By Letter of Credit (SBLC)* dan *Surcharge* kepada Perusahaan sejak tahun 2015 sampai 19 Maret 2019.
3. BPH Migas mereviu biaya penyaluran sebesar USD 4.3/MMBTU + Rp750 (nilai penuh) /M3 dikurangi harga jual

f. Excess of Loading Price of Natural Gas by PT Perusahaan Gas Negara Tbk.

In the context of its business activities, PT Aksara Andalan Prima (AAP) and PT Petross Gas (PG), as subsidiaries, both agreed to do cooperation for the purchase of gas with PT Perusahaan Gas Negara, Tbk (PGN) and its subsidiaries that have been running since 2015. In 2019, the Company and its subsidiaries (the Group) realized that the selling price of gas charged by PGN is too large and not in accordance with the Decree of ESDM Number 2261 K / 12 / MEM / 2013 about the Selling Price of Natural Gas from The Cooperation Contract Contractors and Business License Holders Natural Gas Commerce Business Through The Pipes Allocated for Transportation Fuel Gas on the 8th May 2013.

Based on the fact, the company asks the regulator of oil and Gas (BPH Migas) to be able to process this cases with PGN. Based on the results of the mediation conducted on March 19, 2019 there was a result of a meeting that concluded:

1. *Directorate General of Oil and Gas and BPH Migas asked PGN to apply the price according to Kepmen ESDM No. 2261 year 2013 and remove Take or Pay (TOP), Stand by Letter of Credit (SBLC) and Surcharge.*
2. *Directorate General of Oil and Gas and BPH Migas asked PGN to recalculate excess pay of the gas selling price, Take or Pay (TOP), Stand by Letter of Credit (SBLC) and Surcharge to company from 2015 until March 19, 2019.*
3. *BPH Migas will review the distribution fee about USD 4.3/MMBTU + Rp750 (full amount) /M3 minus the selling*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

dari COPHI sebesar USD
5,44/MMBTU mulai tahun 2015
sampai 19 Maret 2019.

price of COPHI (USD 5.44/MMBTU)
from 2015 until March 19, 2019.

Berdasarkan hasil mediasi tersebut, Perusahaan telah mengupayakan untuk melakukan komunikasi kembali serta rekonsiliasi dengan pihak PGN. Namun, PGN masih memerlukan waktu untuk melakukan kajian agar tidak memiliki dampak hukum di masa yang akan datang serta mempelajari kembali fakta-fakta yang terjadi terkait dengan selisih harga pembebanan pembelian gas tersebut.

Based on the results of the mediation, the company has sought to re-communicate and reconcile with PGN. However, PGN still needs time to review in order not to have the legal impact in the future and will review the facts about the difference in the price of the gas purchase.

Pada tanggal 25 Juli 2019, BPH Migas kembali melakukan mediasi antara Perusahaan dan PGN dengan hasil rapat yang menyimpulkan bahwa:

1. Ditjen Migas dan BPH Migas meminta kepada PGN dan JUP agar segera melakukan pembahasan untuk mencapai kesepakatan bersama.
2. Melaporkan kepada BPH Migas dengan tembusan Ditjen Migas atas hasil kesepakatan PGN dan JUP.

On July 25, 2019, BPH Migas once again conducted a meditation between the company and PGN with the results of the meeting that concluded:

1. Directorate General of Oil and Gas and BPH Migas ask PGN and JUP to immediately held a discussion to reach an agreement.
2. Reported to BPH Migas refers to Directorate General of Oil and Gas about the results of an agreement between PGN and JUP.

Selain berdasarkan hasil mediasi BPH Migas, Perusahaan juga mendapatkan rekomendasi dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan hasil temuan audit BPK Provinsi DKI Jakarta No.: 12/LHP/XVIII.JKT3/11/2019 tanggal 19 November 2019. Ada pun rekomendasi dari pihak BPK Provinsi DKI Jakarta adalah agar Grup dan PGN dalam membuat perjanjian jual beli gas dengan PGN wajib mengacu pada harga yang ditetapkan dalam Kepmen ESDM Nomor 2261 K/12/MEM/2013 tanggal 8 Mei 2013 sebagaimana yang telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya.

Besides based on the results of BPH Migas mediation, the company also received recommendations from the Financial Audit Board (BPK) DKI Jakarta Province, according to the audit findings from BPK DKI Jakarta Province No.: 12/LHP/XVIII.JKT3/11/2019 dated November 19, 2019. The recommendation is that the Group and PGN in order to making purchase agreement with PGN should be refer to the rules Kepmen ESDM Number 2261 K/12/MEM/2013 dated May 8, 2013 as it described in the previous paragraph.

Dalam rangka mendukung fakta-fakta yang ada terkait dengan selisih harga gas tersebut, Perusahaan meminta kajian hukum independen mengenai apakah penyesuaian atas selisih harga gas terkait dengan kontrak pembelian gas dengan PGN tersebut merupakan kontrak yang memberatkan dan melanggar peraturan dan ketentuan dalam industri gas. Menurut pendapat hukum independen dalam suratnya Nomor 232/DHP/XI/2019 pada tanggal 27 November 2019 menegaskan bahwa:

In order to support the current facts that related to the difference of gas price, The company asks for independent legal review whether the adjustments of gas price differences are related to gas purchase contracts with PGN is a contract which is incriminated and violates the rules and regulations in the gas industry. According to the independent legal opinion in his letter No. 232/DHP/XI/2019 on November 27, 2019 confirms that:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

1. Berdasarkan ketentuan dalam Diktum Kesatu Kepmen 2261/2013 serta ketentuan Pasal 1360 KUHPer dan dipertegas dengan anjuran atau rekomendasi BPH Migas, PGN diwajibkan untuk mengembalikan kelebihan pembayaran mulai tahun 2015 sampai 19 Maret 2019 sehingga dengan sendirinya menimbulkan hak untuk Perusahaan dalam menerima pengembalian tersebut; dan
2. Bahwa langkah hukum yang dapat dilakukan oleh Perusahaan adalah mengirimkan surat peringatan (*somatie*) kepada PGN, untuk segera memenuhi kewajibannya mengembalikan kelebihan pembayaran tersebut kepada Perusahaan dan apabila tidak diindahkan dapat mengajukan gugatan ganti kerugian atas Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") yang dilakukan oleh PGN pada Pengadilan Negeri sesuai dengan daerah administrasi hukum PGN.

Berdasarkan hasil mediasi, rekomendasi dan pendapat independen di atas, Perusahaan telah melakukan penagihan kepada pihak PGN serta anak usahanya dengan total tagihan sebesar Rp18.055.724.218 (nilai penuh).

Pada tanggal 10 Maret 2020, Perusahaan mencoba mengkomunikasikan kembali kepada pihak PGN dan diketahui oleh BPH Migas perihal tanggapan atas surat tagihan Perusahaan di tahun 2019 melalui surat Nomor 141/JUP/Srt/III/2020.

BPH Migas selanjutnya menanggapi surat Perusahaan tersebut melalui Surat Penegasan Hasil Mediasi Nomor 775/Ka BPH/2020 tanggal 31 Maret 2020 yang menegaskan bahwa Perusahaan dan PGN untuk segera menindaklanjuti hasil mediasi untuk mencapai Kesepakatan Bersama dan melaporkan kepada BPH Migas dengan tembusan Direktorat Jenderal Migas atas hasil kesepakatan tersebut.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas serta sesuai dengan surat tagihan dan surat-surat korespondensi lainnya yang terdiri dari:

1. Surat Tagihan Nomor 2/INV/JUP/1219 kepada pihak PGN sebesar Rp17.748.197.566 (nilai penuh)

1. Based on the provisions in the First Dictum of Kepmen 2261/2013 and the provisions of article 1360 KUHPer and emphasized with the suggestion or recommendations from BPH Migas, PGN is obliged to return the excess payment from 2015 until March 19, 2019, thus giving the company the right to accept the return; and

2. The legal step that can be taken by the Company is to send a warning letter (*somatie*) to PGN, to immediately fulfill its obligation to return the overpayment to the Company and if not heeded, can file a claim for compensation for illegal acts ("PMH") conducted by PGN at the District Court in accordance with PGN's legal administration area.

Based on the results of the mediation, recommendations and independent opinion, the company has sent billing to PGN and its subsidiaries with total bills about Rp18,055,724,218 (full amount).

On March 10, 2020, the company tried to communicate again with PGN and was known by BPH Migas regarding the response to the company's bill in 2019 by letter No. 141/JUP/SRT/III/2020.

BPH Migas further responds to the company's letter through confirmation letter of mediation result No. 775/Ka BPH/2020 dated March 31, 2020 which confirms that the company and PGN immediately follow-up the mediation results to reach the agreement and then reported to the BPH Migas refers to the Directorate General of Oil and Gas about the results of the agreement.

Based on the considerations and in accordance with the bills and other correspondence letters consisting of:

1. Letter of Billing Number 2/INV/JUP/1219 sent to PGN with amount Rp17,748,197,566 (full amount).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

2. Surat Tagihan Nomor 7/INV/JUP/1219 kepada anak usaha PGN yaitu PT Gagas Energi Indonesia (GEI) sebesar Rp307.526.652 (nilai penuh)
3. Notulen Rapat Pembahasan Mediasi Rencana Tindak Lanjut Penerapan Perjanjian Jual Beli Gas (PJBG) antara PT Jakarta Utilitas Propertindo dan PT Perusahaan Gas Negara Tbk Tanggal 19 Maret 2019
4. Notulen Rapat Pembahasan Mediasi Rencana Tindak Lanjut Penerapan Perjanjian Jual Beli Gas (PJBG) antara PT Jakarta Utilitas Propertindo dan PT Perusahaan Gas Negara Tbk Tanggal 25 Juli 2019
5. Rekomendasi BPK Provinsi DKI Jakarta yang tertuang dalam temuan BPK Provinsi DKI Jakarta No.: 12/LHP/XVIII.JKT3/11/2019 tanggal 19 November 2019
6. Pendapat hukum independen dalam suratnya Nomor 232/DHP/XI/2019 pada tanggal 27 November 2019
7. Surat Penegasan Hasil Mediasi Nomor 775/Ka BPH/2020 tanggal 31 Maret 2020 dari BPH Migas yang ditandatangani oleh Kepala BPH Migas.

Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan konsolidasian, proses komunikasi dan rekonsiliasi dengan PGN masih berlangsung dan Perusahaan belum memperoleh pelunasan tagihan tahun 2019 atas selisih harga gas sebesar Rp18.055.724.218 (nilai penuh) dari PGN. Untuk kepentingan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian, tagihan atas selisih harga gas tersebut Perusahaan ungkapkan sebagai Aset Kontinjensi dalam Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian tanggal 31 Desember 2019.

2. Letter of Bill No. 7/INV/JUP/1219 to PGN's subsidiary PT Gagas Energi Indonesia (GEI) with amount Rp307,526,652 (full amount).
3. Meeting notes from the mediation of further plan for the implementation of gas buying and selling agreement (PJBG) between PT Jakarta Utilitas Propertindo and PT Perusahaan Gas Negara Tbk dated March 19, 2019.
4. Meeting notes from the mediation of further plan for the implementation of Gas buying and selling agreement (PJBG) between PT Jakarta Utilitas Propertindo and PT company Gas Negara TBK dated 25 July 2019
5. Recommendation from BPK DKI Jakarta Province which is described in the findings of the BPK DKI Jakarta province No.: 12/LHP/XVIII. JKT3/11/2019 dated 19 November 2019
6. Independent legal opinion in the letter number 232/DHP/XI/2019 dated November 27, 2019.
7. Letter of confirmation of mediation result No. 775/Ka BPH/2020 on March 31, 2020 from BPH Migas signed by the Chief of BPH Migas.

Until the date of the consolidated financial reporting, the communication and reconciliation process with PGN is still ongoing and the company did not received a settlement in 2019 due to gas price difference of Rp18,055,724,218 (full amount) from PGN. For the purposes of presenting the consolidated financial statements, the company have to discloses it as a contingency asset in the records of the consolidated financial statements as of December 31, 2019.

40. 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

40. New Accounting Standards

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

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.

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 nonimpaired financial assets can be assessed with reference to external credit ratings (if available) or referring to historical information of the debtor's default rate.

		2019				
		Jatuh Tempo/Due				
Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due		0-90 Hari/ 0-90 Days	91-180 Hari/ 91-180 Days	> 181 Hari/ > 181 Days	Jumlah/ Total	Jumlah/Total
Aset Keuangan/Financial Assets						
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang/Loans and Receivable						
Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents	1.366.666.342	-	-	-	-	1.366.666.342
Piutang Usaha/Account Receivables	-	65.923.350	40.956.152	40.412.306	147.291.808	147.291.808
Aset Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Assets	49.474.957	-	-	-	-	49.474.957
Investasi Jangka Panjang Lainnya/Long-term Investment	-	-	-	242.644.242	242.644.242	242.644.242
Aset Lain-lain/Other Assets	-	-	-	969.847.573	969.847.573	969.847.573
Jumlah Aset Keuangan/Total Financial Assets	1.416.141.299	65.923.350	40.956.152	1.252.904.121	1.359.783.624	2.775.924.922

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2018				
	Jatuh Tempo/Due				
	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due	0-90 Hari/ 0-90 Days	91-180 Hari/ 91-180 Days	> 181 Hari/ > 181 Days	Jumlah/ Total
Aset Keuangan/Financial Assets					
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang/Loans and Receivable					
Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents	2.732.767.513	-	-	-	2.732.767.513
Piutang Usaha/Account Receivables	-	33.525.083	27.791.410	38.736.862	100.053.355
Aset Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Assets	56.270.447	-	-	-	56.270.447
Investasi Jangka Panjang Lainnya/Long-term Investment	-	-	-	228.074.503	228.074.503
Aset Lain-lain/Other Assets	-	-	-	7.389.594	7.389.594
Jumlah Aset Keuangan/Total Financial Assets	2.789.037.959	33.525.083	27.791.410	274.200.959	3.124.555.412

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 pemantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi total piutang tak tertagih.

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) 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.

(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.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo:

The following table analyzes the details of financial liabilities based on maturity:

	2019			
	Jatuh Tempo/Maturities			Tidak Memiliki
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year	1 - 5 Tahun/ 1 - 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 Years	Jatuh Tempo/ Does not have Maturities
Liabilitas Keuangan/Financial Liabilities				
Diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ Measured at amortized cost				
Pinjaman Bank/Bank Loans	480.000.000	-	-	-
Utang Sewa Pembiayaan/Finance Lease Liabilities				
Utang Usaha/Account Payables	352.583.352	-	-	-
Beban Akrua/Accrued Expenses	202.937.128	-	-	-
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Liabilities	-	-	-	57.291.768
Jumlah Liabilitas Keuangan/Total Financial Liabilities	1.035.520.480	-	-	57.291.768
				1.092.812.248

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2018			
	Jatuh Tempo/Maturities			Tidak Memiliki
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year	1 - 5 Tahun/ 1 - 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 Years	Jatuh Tempo/ Does not have Maturities
Liabilitas Keuangan/Financial Liabilities				
Diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ Measured at amortized cost				
Pinjaman Bank/Bank Loans		-	-	-
Utang Sewa Pembiayaan/Finance Lease Liabilities	106.032	-	-	-
Utang Usaha/Account Payables	104.204.647	-	-	-
Beban Akrua/Accrued Expenses	36.952.501	-	-	-
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Liabilities	-	-	-	202.124.285
Jumlah Liabilitas Keuangan/Total Financial Liabilities	141.263.179	-	-	202.124.285
				343.387.464

(iii) Risiko Tingkat Bunga

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrument 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.

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.

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:

	2019		2018	
	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	1.366.666.342	1.366.666.342	2.732.767.513	2.732.767.513
Piutang Usaha/Account Receivables	147.291.808	147.291.808	100.053.355	100.053.355
Aset Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Assets	49.474.957	49.474.957	56.270.447	56.270.447
Investasi Jangka Pendek/Short-term Investment	-	-	-	-
Investasi Jangka Panjang Lainnya/Long-term Investment	242.644.242	242.644.242	228.074.503	228.074.503
Aset Lain-lain/Other Assets	486.996.400	486.996.400	7.389.594	7.389.594
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima/Accrued Revenue	8.707.341	8.707.341	5.236.668	5.236.668
Jumlah Aset Keuangan/Total Financial Assets	2.301.781.090	2.301.781.090	3.129.792.080	3.129.792.080

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

	2019		2018	
	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp
Liabilitas Keuangan/Financial Liabilities				
Diukur dengan biaya perolehan amortisasi/ Measured at amortized cost				
Pinjaman Bank/Bank Loans	480.000.000	480.000.000	-	-
Utang Sewa Pembiayaan/Finance Lease Liabilities	-	-	115.473	115.473
Utang Usaha/Accounts Payable	352.583.352	352.583.352	104.204.647	104.204.647
Beban Akrua/Accrued Expenses	202.937.128	202.937.128	36.952.501	36.952.501
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya/Other Current Financial Liab	57.291.768	57.291.768	202.124.285	202.124.285
Jumlah Liabilitas Keuangan/Total Financial Liabilities	1.092.812.248	1.092.812.248	343.396.906	343.396.906

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.

	2019 Rp	2018 Rp
Liabilitas Neto:		
Jumlah Liabilitas	1.453.692.113	762.573.809
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	(1.366.666.342)	(2.732.767.513)
Jumlah Aset (Liabilitas) Neto	87.025.770	(1.970.193.704)
Jumlah Ekuitas	17.728.451.239	16.935.144.445
Dikurangi: Komponen Ekuitas Lainnya	-	-
Modal Disesuaikan	17.728.451.239	16.935.144.445
Rasio Aset (Liabilitas) Neto terhadap Modal Disesuaikan	0,49%	-11,63%

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.

Liabilities-Net:	
Total Liabilities	
Less : Cash and Cash Equivalents	
Total Assets (Liabilities) Net	
Total Equity	
Less : Other Equity Component	
Capital Adjusted	
Ratio Asset (Liabilities) Net to Capital Adjusted	

41. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan Perusahaan terdapat peristiwa setelah periode pelaporan sebagai berikut:

41. Event After the Reporting Period

As of date of issuance the Company's financial statements where an event after the reporting period as follows:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

Dampak COVID-19

Setelah tanggal 31 Desember 2019, telah terjadi penurunan ekonomi akibat wabah COVID-19 yang sangat mempengaruhi antara lain permintaan global untuk barang dan jasa beserta rantai pasokan. Oleh karena ketidakpastian terkait peristiwa ini, dampak jangka Panjang dari peristiwa ini terhadap kegiatan operasi Perusahaan sulit diprediksi pada saat ini. Perusahaan mungkin akan mengalami dampak negatif dari peristiwa ini jika Pemerintah memberlakukan lock-down nasional untuk waktu yang tidak ditentukan.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2020

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2020 tentang "Kebijakan Keuangan Negara Dan Stabilitas Sistem Keuangan Untuk Penanganan Pandemi COVID-19 dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan". Peraturan ini di antaranya mengatur penyesuaian tarif pajak penghasilan untuk wajib pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap menjadi sebesar 22% pada tahun pajak 2020 dan 2021 dan 20% untuk tahun pajak 2022. Selain itu, tambahan penurunan sebesar 3% dari tarif yang disebutkan di atas juga akan diberikan untuk entitas berbentuk Perseroan Terbuka dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan di bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan yang memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana akan diatur lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah terkait.

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar

Pada Tanggal 28 Januari 2020 KPP Madya Jakarta Pusat telah menyampaikan Surat Keterangan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) oleh Hasil Pemeriksaan Pajak Tahun 2015 kepada Perusahaan sebesar Rp11.515.259.993 (nilai penuh).

42. 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 2019. Standar baru, amandemen dan penyesuaian standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020:

Impact on COVID-19 pandemic

Subsequent to 31 Desember 2019, there has been an economic downturn as a result of COVID-19 outbreak severely affecting among others global demand for product and services and supply chains. Due to uncertainties involved with this event, long term impacts of this event to the Company's operations are difficult to predict at this moment. The Company may experience negative impacts from this event should the Government decide to apply national lock-down for an undetermined period.

Government Regulations in Lieu of Law No. 1 Year 2020

On 31 March 2020, the Government issued Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 concerning "State Financial Policies And Financial System Stability For Handling The COVID-19 Pandemic and/or In Facing Threats That Endanger the National Economy and/or Financial System Stability". This regulation, among others, regulates the adjustment of CIT rate for domestic tax payers and permanent establishments to become 22% in the 2020 and 2021 fiscal years and 20% for the 2022 fiscal year. In addition, an additional 3% reduction from the above tariff will be given for the public listed companies that have total number of paid share capital of at least 40% traded on a stock exchange in Indonesia and which meet certain requirements to be set out in the further implementing Government Regulation.

Underpaid Tax Assessment Letter

On January 28, 2020 Central Jakarta KPP has submitted the Underpayment Tax Certificate (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) by the 2015 Tax Examination Results to Company amounting to Rp11,515,259,993 (full amount).

42. 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 2019. The following new standards, amendments and adjustments are effective for the period beginning on or after January 1, 2020:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise State)

- J PSAK No. 71: "Instrumen Keuangan"
- J PSAK No. 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- J PSAK No. 73: "Sewa"
- J PSAK No. 62 (Amandemen 2017): "Kontrak Asuransi".
- J 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.

43. 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 30 Juni 2020.

- J PSAK No. 71: "Financial Instruments"
- J PSAK No. 72: "Revenue from Contract with Customer "
- J PSAK No. 73: "Leases"
- J PSAK No. 62 (Amendment 2017): "Insurance Contract"
- J 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.

43. 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 June 30, 2020.

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Per 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan Setara Kas	923.048.724	1.810.386.664	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	639.591.804	568.278.476	Accounts Receivable
Aset Keuangan Lancar Lainnya	17.160.031	28.806.228	Other Current Financial Assets
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima Bagian Lancar	1.937.880	1.937.880	Accrued Revenue - Current Portion
Persediaan	341.780.523	181.174.423	Inventories
Pajak Dibayar di Muka	326.435.309	595.184.210	Prepaid Taxes
Uang Muka Investasi	17.600.000	-	Advances in Investments
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	416.755.385	238.847.871	Advances and Prepayments
Jumlah Aset Lancar	2.684.309.656	3.424.615.752	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar			Non-Current Asset
Investasi Jangka Panjang	242.644.242	227.210.917	Deferred Tax Assets
Investasi Pada Entitas Anak dan Asosiasi	835.270.168	850.377.996	Investment in Associates
Aset Real Estat	1.154.997.360	1.103.015.830	Real Estate Assets
Properti Investasi	2.405.610.120	1.957.932.000	Investment Properties
Aset Tetap	7.186.990.448	5.306.204.029	Fixed Assets
Uang Muka Investasi	432.526.848	435.026.848	Advance in Investment
Aset Lain- Lain	954.135.556	703.342.465	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	13.212.174.742	10.583.110.085	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	15.896.484.397	14.007.725.837	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek			Current Liabilities
Utang Usaha	346.120.711	89.457.697	Accounts Payable
Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini	21.736.456	43.182.741	Tax Payables and Current Tax Liabilities
Beban Akrua	165.390.233	14.150.370	Accruals
Pinjaman Bank	480.000.000	-	Bank Loan
Utang Lain- Lain	31.001.149	163.254.226	Other Payables
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.044.248.549	310.045.034	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Non-Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang - setelah dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo Satu Tahun			Long-term Debt - Non-Current Portion
Pendapatan Diterima di Muka	169.296.056	177.402.539	Unearned Revenues
Jaminan Sewa Diterima di Muka	3.652.621	3.724.673	Unearned Deposits Revenues
Liabilitas Imbalan Pascakerja	21.026.506	15.309.310	Post Employment Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	193.975.182	196.436.522	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	1.238.223.731	506.481.556	Total Liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			Equity Attributable to Owner of The Company Parents Entity
Modal Saham			Share Capital
Modal Saham, Nilai Nominal			Share Capital, Par Value
Rp1.000 (nilai penuh) per Saham			Rp1,000 (full amount)
Modal Dasar - 30.000.000.000 saham per 31 Desember 2019 dan 2018			Authorized Capital 30,000,000,000 shares As of December 31, 2019 and 2018
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh masing-masing sebesar 10.990.730.231 dan 9.408.730.231 saham per 31 Desember 2019 dan 2018	10.990.730.231	9.408.730.231	Subscribed and Paid up 10,990,730,231 and 9,408,730,231 shares as of December 31, 2019 and 2018 and 2018, respectively
Pengembalian Modal Saham	-	(650.000.000)	Return on Share Capital in Process
Uang Muka Setoran Modal	1.200.000.000	2.232.000.000	Advances for Paid-in Capital
Saldo Laba			Retained Earnings
Ditentukan Pengunaannya	1.146.738.101	918.163.758	Appropriated
Belum Ditentukan Pengunaannya	1.320.792.334	1.592.350.292	Unappropriated
Jumlah Ekuitas	14.658.260.666	13.501.244.281	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	15.896.484.397	14.007.725.837	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For the years ended December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
PENDAPATAN	131.242.543	100.954.427	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(93.617.560)	(74.444.758)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	37.624.984	26.509.669	GROSS PROFIT
Beban Penjualan	(74.015)	(12.938)	Marketing Expense
Beban Administrasi dan Umum	(199.447.673)	(157.029.947)	General and Administrative Expenses
Beban Keuangan	(3.172.775)	-	Finance Expenses
Pendapatan (Beban) Lain - Lain Bersih	166.352.049	224.517.342	Other Income (Expenses) - Net
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi	15.815.604	6.028.982	Increase in Fair Value of Investment Properties
Beban Pajak Penghasilan Final	(16.330.677)	(30.962.912)	Final Tax Expense
Beban Penurunan Nilai Investasi Jangka Panjang Lainnya	(14.645.181)	(47.442.800)	Impairment Charges of Other Long-Term Investments
	(51.502.666)	(4.902.273)	
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	(13.877.683)	21.607.396	INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			TAX EXPENSE (BENEFIT)
Kini	-	(5.595.982)	Current
Jumlah Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan	-	(5.595.982)	Total Tax Expense
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	(13.877.683)	16.011.414	PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi)			Item that will be not reclassified subsequently to profit (loss)
Keuntungan (Kerugian) Aktuarial atas Liabilitas	(4.460.532)	(9.300)	Increase (decrease) in Actuarial Liabilities
Laba (Rugi) Penurunan nilai Aset Jangka Panjang Lainnya	(24.645.400)	92.375.657	Increase in Fair Value of Other Long-term Investment
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(42.983.615)	92.366.357	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
ENTITAS INDUK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)
PARENT ENTITY
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGE IN EQUITY
For the years ended December 31, 2019 and 2018
(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Modal Disetor/ <i>Share Capital</i>	Pengembalian Modal Disetor/ <i>Return on Share Capital in Process</i>	Uang Muka Setoran Modal/ <i>Advance for Paid-in Capital</i>	Telah Ditetapkan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Saldo per 1 Januari 2018	5.946.730.231		3.462.000.000	537.542.338	1.959.749.296	11.906.021.864	Balance as of January 1, 2018
Setoran Modal	3.462.000.000	-	(3.462.000.000)	-	-	-	<i>Paid-in Capital</i>
Selisih Transaksi Perubahan Modal						-	<i>Different in Capital Change</i>
Uang Muka Setoran Modal	-	(650.000.000)	2.232.000.000	-	-	1.582.000.000	<i>Advance for Paid-in Capital</i>
Pembagian Laba :						-	<i>Distribution of Retained Earnings :</i>
Dividen	-	-	-	-	(95.155.355)	(95.155.355)	<i>Dividend</i>
Cadangan khusus	-	-	-	380.621.420	(380.621.420)	-	<i>Appropriation for Specific Reserves</i>
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-	-	-	-	16.011.414	16.011.414	<i>Profit (Loss) for the Year</i>
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	-	-	-	-	92.366.357	92.366.357	<i>Other Comprehensive Income (Loss) for the Year</i>
Saldo per 31 Desember 2018	9.408.730.231	(650.000.000)	2.232.000.000	918.163.758	1.592.350.292	13.501.244.281	Balance as of December 31, 2018
Setoran Modal	1.582.000.000	650.000.000	(2.232.000.000)	-	-	-	<i>Advance for Paid-in Capital</i>
Uang Muka Setoran Modal	-	-	1.200.000.000	-	-	1.200.000.000	<i>Advance for Share Capital</i>
Pembagian Laba :						-	<i>Distribution of Retained Earnings :</i>
Cadangan khusus	-	-	-	228.574.343	(228.574.343)	-	<i>Appropriation for Specific Reserves</i>
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-	-	-	-	(13.877.683)	(13.877.683)	<i>Profit (Loss) for the Year</i>
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	-	-	-	-	(29.105.932)	(29.105.932)	<i>Other Comprehensive Income (Loss) for the Year</i>
Saldo per 31 Desember 2019	10.990.730.231	-	1.200.000.000	1.146.738.101	1.320.792.334	14.658.260.666	Balance as of December 31, 2019

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018

(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA)

STATEMENTS OF CASH FLOW OF PARENT ENTITY

For the years ended December 31, 2019 and 2018

(Presented in Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	2018
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan Kas dari Pelanggan	169.840.664	104.552.043
Pembayaran Kas Kepada Karyawan dan Pemasok	(262.426.077)	(222.811.734)
Pembayaran Beban Keuangan	(378.175)	-
Pembayaran Pajak Penghasilan	(83.240.032)	(207.577.013)
ARUS KAS BERSIH DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS OPERASI	(176.203.620)	(325.836.704)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan Bunga	70.020.463	148.751.982
Penjualan Aset Tetap	-	(2.544.719)
Perolehan Aset Tetap	(1.474.426.061)	(2.536.550.647)
Perolehan Properti Investasi	(8.462.676)	-
Perolehan Aset Real Estat	-	(30.004.345)
penerimaan Dividen Kas dari Entitas Anak dan Entitas Asosiasi	55.455.789	7.040.505
Penempatan Investasi Pada Ventura Bersama	(86.607.469)	(151.000.000)
Penambahan Uang Tembelen Tanah	-	(57.247.563)
Penempatan Uang Muka Investasi	(47.440.902)	-
Penempatan Investasi Jangka Panjang Lainnya	(6.982.265)	(5.296.200)
Pencairan Deposito yang Dibatasi Penggunaanya	-	110.000.000
Pencairan (Penempatan) Uang Jaminan	(832.606.927)	86.551
ARUS KAS BERSIH DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	(2.331.050.049)	(2.516.764.436)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Pinjaman Bank	419.915.729	-
Pengembalian Modal Disetor	-	(650.000.000)
Pembayaran Dividen	-	(95.155.355)
Penerimaan Uang Muka Setoran Modal	1.200.000.000	2.232.000.000
Pembayaran Pinjaman Pihak Berelasi	-	(115.994.195)
ARUS KAS BERSIH DARI AKTIVITAS PENDANAAN	1.619.915.729	1.370.850.450
PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS BERSIH	(887.337.940)	(1.471.750.690)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.810.386.664	3.282.137.354
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	923.048.724	1.810.386.664

CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES

Cash Receipt from Customers
Cash Payment to Employees and Suppliers
Payment from Finance Charge
Payment for Income Taxes

NET CASH USED IN OPERATING ACTIVITIES

CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES

Interest Receipt
Sale of Fixed Assets
Acquisition of Fixed Assets
Acquisition of Investment Properties
Acquisition Real Estate Assets
Cash Dividend Receipt from Subsidiary and Association
Placement in Joint Venture
Additional in Advanced Purchase of Land
Placement on Advances for Investment
Placement in other Long-Term Investments
Receipt Restricted Deposits
Receipt (placement) on Guarantee Deposit

NET CASH FLOW USED IN INVESTMENT ACTIVITIES

CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES

Receipt for Bank Loan
Return on Paid-up Capital
Payment Dividend
Receipt from Additional Paid-in Capital
Payments Deposit Income

NET CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES

DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENT

CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE BEGINNING YEAR

CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR