JASAMARGA properti

Menggapai Peluang Baru

Laporan Tahunan 2016

MENGGAPAI PELUANG BARU

Laporan Tahunan 2016

Menggapai Peluang Baru

Kondisi ekonomi Indonesia yang mengalami perlambatan pertumbuhan akibat kondisi makro ekonomi yang memberikan dampak negatif terhadap pengembangan properti tidak mengurangi semangat PT Jasamarga Properti untuk terus menjalankan bidang usaha bisnisnya.

Tahun 2016 yang diprediksi menjadi tahun awal kebangkitan ekonomi, mampu menggerakkan pertumbuhan di sektor properti sekitar ± 3%, lebih baik dari tahun sebelumnya. Perseroan menyikapi hal ini dengan terus memberikan kinerja keuangan yang positif dan menganggap hal ini sebagai peluang baru untuk terus tumbuh dan berkembang.

Sebagai anak usaha PT Jasa Marga (Persero) Tbk., Perseroan fokus untuk mengembangkan bisnis yang turut mendukung bisnis jalan tol yang dilaksanakan oleh induk usaha. Hal ini dibuktikan dengan pengembangan bisnis properti Perseroan di daerah sekitar koridor jalan tol.

Hasil dari strategi quick win yang dilakukan Perseroan sejak tahun 2015 yang berlanjut pula di tahun 2016 adalah pendapatan usaha yang diperoleh dari Green Residence Sidoarjo, Cilangkap Residence dan Pengelolaaan Gedung Kantor Graha Simatupang Tower 2B. Selain itu, pengelolaan Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) yang saat ini diarahkan induk untuk dikelola Perseroan sejak 1 Januari 2016 yaitu TIP KM 88 A, KM 88 B Jalan Tol Purbaleunyi dan TIP KM 207 A Jalan Tol Palikanci juga turut menyumbang pendapatan usaha bagi Perseroan. Dari strategi quick win tersebut, Perseroan berhasil meningkatkan pendapatan usaha hingga 734% dari tahun sebelumnya.

Perseroan berkomitmen untuk terus menjaga integritas serta senantiasa meningkatkan nilai dan efektivitas proses bisnis agar dapat memberikan kontribusi positif kepada pemangku kepentingan. Perseroan juga secara berkesinambungan terus menambah landbank untuk menjamin bisnis Perseroan ke depannya.

Kami percaya dalam keadaan makro ekonomi yang sedang sulit, kami tetap dapat menggapai peluang baru dengan tetap efisien dalam menjalankan bisnis dan terus melakukan inovasi yang tiada henti.

DAFTAR ISI

4 Menggapai Peluang Baru
5 Daftar Isi

6 PROFIL PERUSAHAAN
7 Identitas Perseroan
9 Visi dan Misi Perseroan
10 Stuktur Organisasi
12 Kepemilikan Saham
13 Profil Dewan Komisaris, Direksi dan Pejabat Senior Perusahaan
16 Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan
17 Peristiwa Penting 2016
17 Penghargaan dan Sertifikat 2016

18 LAPORAN MANAJEMEN
19 Laporan Dewan Komisaris
22 Laporan Direksi

24 IKHTISAR 2016
25 Ikhtisar Keuangan 2015-2016
27 Analisa Kinerja Keuangan

31 AKTIVITAS PENGEMBANGAN
32 Aktivitas Pengembangan Tahun 2016
33 Cilangkap Residence
34 Global Terpadu Office & Graha Simatupang
35 Office One Pesanggrahan
36 LIPI Residence
37 Green Residence Sidoarjo
38 Royal Pandaan Residence
39 Kepemilikan Unit Tamansari Jivva
40 Kepemilikan Unit Tamansari Lagoon
41 Kepemilikan Unit Tamansari Parama
42 Tempat Istirahat dan Pelayanan KM 88 A Jalan Tol Purbaleunyi
43 Tempat Istirahat dan Pelayanan KM 88 B Jalan Tol Purbaleunyi
44 Tempat Istirahat dan Pelayanan KM 207 A Jalan Tol Palikanci
45 Lahan Green View Residence Sidoarjo
46 Lahan Pandu Raya
47 Lahan Koridor JORR W2 Utara
47 Pengembangan Proyek

48 TATA KELOLA PERUSAHAAN
49 Penerapan GCG
49 Pengelolaan Human Capital
50 Penilaian KPKU
51 Tanggung Jawab Perseroan

52 LAPORAN KEUANGAN

PROFIL PERUSAHAAN

Identitas Perseroan

Nama Perusahaan
PT Jasamarga Properti
Berkedudukan di Jakarta

Alamat Kantor Pusat
Gedung Workshop PT Jasa Marga (Persero) Tbk.
Jalan Raya Taman Mini Indonesia Indah No. 1
Jakarta 13550 - Indonesia
Tel.: 62-21 841 3630
Email: jmp@jasamargaproperti.co.id
www.jasamargaproperti.com

Tanggal Pendirian
15 Januari 2013

Modal Dasar
Modal dasar Rp 750 Miliar
Modal disetor s.d. 31 Desember 2016 sebesar Rp. 686 Miliar.

Kepemilikan
PT Jasa Marga (Persero) Tbk: 99,83%
Induk Koperasi Karyawan PT Jasa Marga (Persero) Tbk: 0,17%

Kegiatan Usaha
Sesuai Anggaran Dasar Perseroan yang tercantum dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-02309.AH.01.01 tanggal 23 Januari 2013, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha di bidang Pembangunan, Perdagangan dan Jasa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

a. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan:
   - Bertindak sebagai pengembang, yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurugan, pemerataan.
   - Pemasangan instalasi-instalasi
   - Pengembangan wilayah pemukiman
b. Menjalankan Usaha-usaha di bidang Perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estate dan properti.
c. Menjalankan Usaha-usaha di bidang jasa: jasa agen properti, jasa kebersihan dan jasa keamanan.

PT Jasamarga Properti ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Windalina, SH, di Jakarta, Nomor 02 tanggal 15 Januari 2013 yang telah disahkan melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-02309.AH.01.01 tanggal 23 Januari 2013 beserta perubahannya :

a. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham (*Circular Resolution*) Nomor 25 tanggal 14 Mei 2013 yang telah mendapatkan persetujuan Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) Nomor AHU-25668.AH.01.02 Tahun 2013.
b. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham (*Circular Resolution*) Nomor 04 tanggal 22 Januari 2014 yang telah mendapatkan surat penerimaan Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) Nomor AHU-AH.01.10-03398 tanggal 02 Februari 2014.
c. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham (*Circular Resolution*) Nomor 07 tanggal 14 Maret 2014 yang telah mendapatkan surat penerimaan Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) Nomor AHU-AH.01.10-16521 tanggal 23 April 2014.
d. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham (*Circular Resolution*) Nomor 15 tanggal 23 September 2014, yang telah mendapatkan persetujuan Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) Nomor AHU-0844 1.40.20.2014 tanggal 24 September 2014.
e. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham (*Circular Resolution*) Nomor 03 tanggal 7 Juli 2015, yang telah mendapatkan persetujuan Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) Nomor AHU-AH.01.03-0949595 tanggal 8 Juli 2015 mengenai Perubahan Data Perseroan.

f. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham (*Circular Resolution*) Nomor 157 tanggal 22 Agustus 2016, yang telah mendapatkan persetujuan Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) Nomor AHU-AH.01.03-0073867 tanggal 23 Agustus 2016 mengenai Perubahan Data Perseroan.
g. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham (*Circular Resolution*) Nomor 162 tanggal 29 Agustus 2016, yang telah mendapatkan persetujuan Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) Nomor AHU-AH.01.03-0075660 tanggal 30 Agustus 2016 mengenai Perubahan Data Perseroan, sehingga pengurus Perseroan menjadi sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

- **Komisaris Utama:**
  Ibnu Purna Muchtar
- **Komisaris:**
  Reynaldi Hermansjah

DIREKSI

- **Direktur Utama:**
  Irwan Artigyo Sumadiyo
- **Direktur Pengembangan Bisnis dan Teknik:**
  Denny Abdurachman
- **Direktur Keuangan dan Umum:**
  Eko Hari Purwanto

Visi dan Misi **Perseroan**

Perumusan Visi dan Misi Perseroan dilakukan dengan melibatkan seluruh pihak yang terkait dengan memperhatikan kepentingan dari para pemangku kepentingan. Visi dan Misi Perseroan telah ditetapkan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 7 Juni 2016

VISI

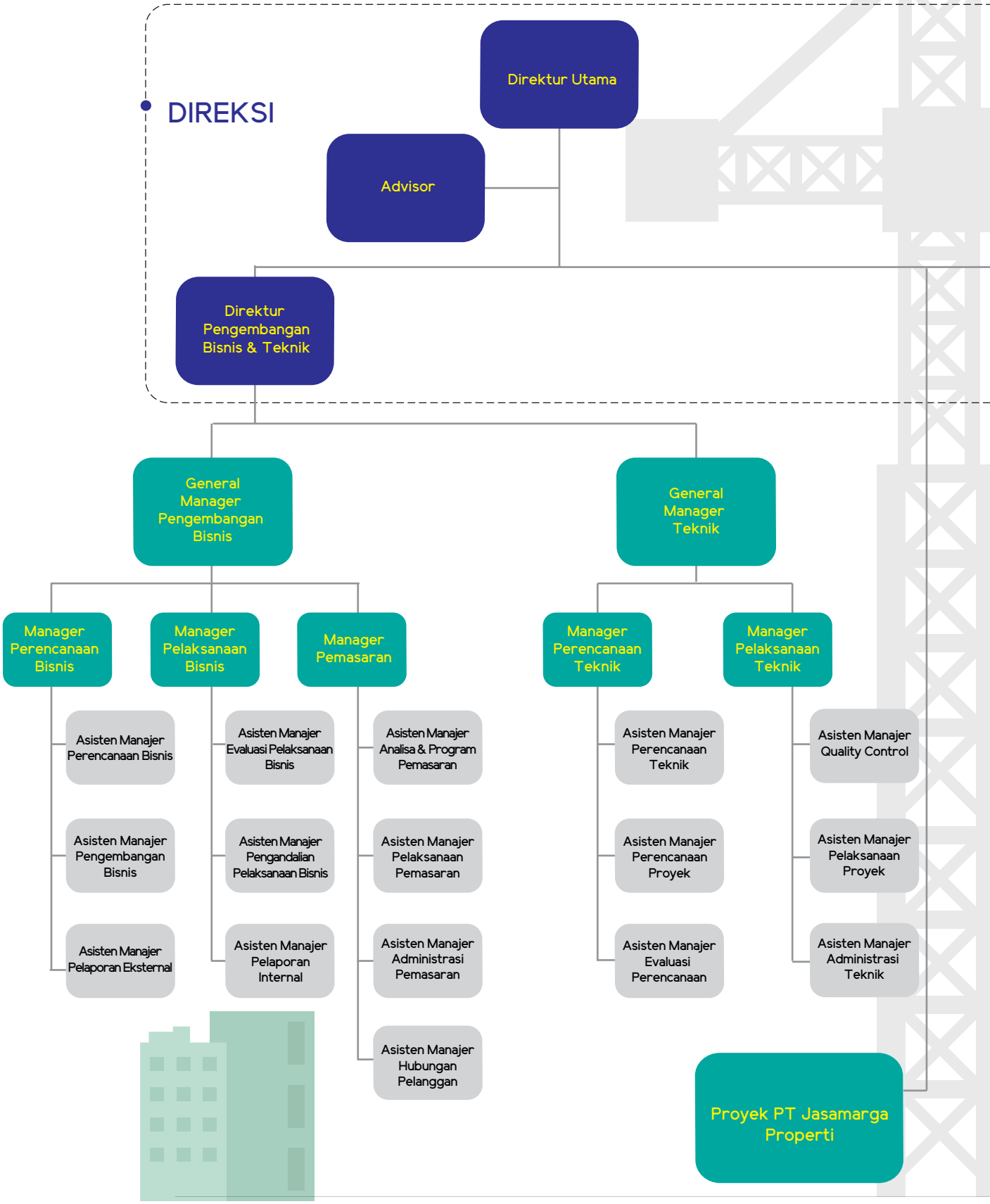
Menjadi 10 besar pengembang properti anak usaha BUMN di Indonesia.

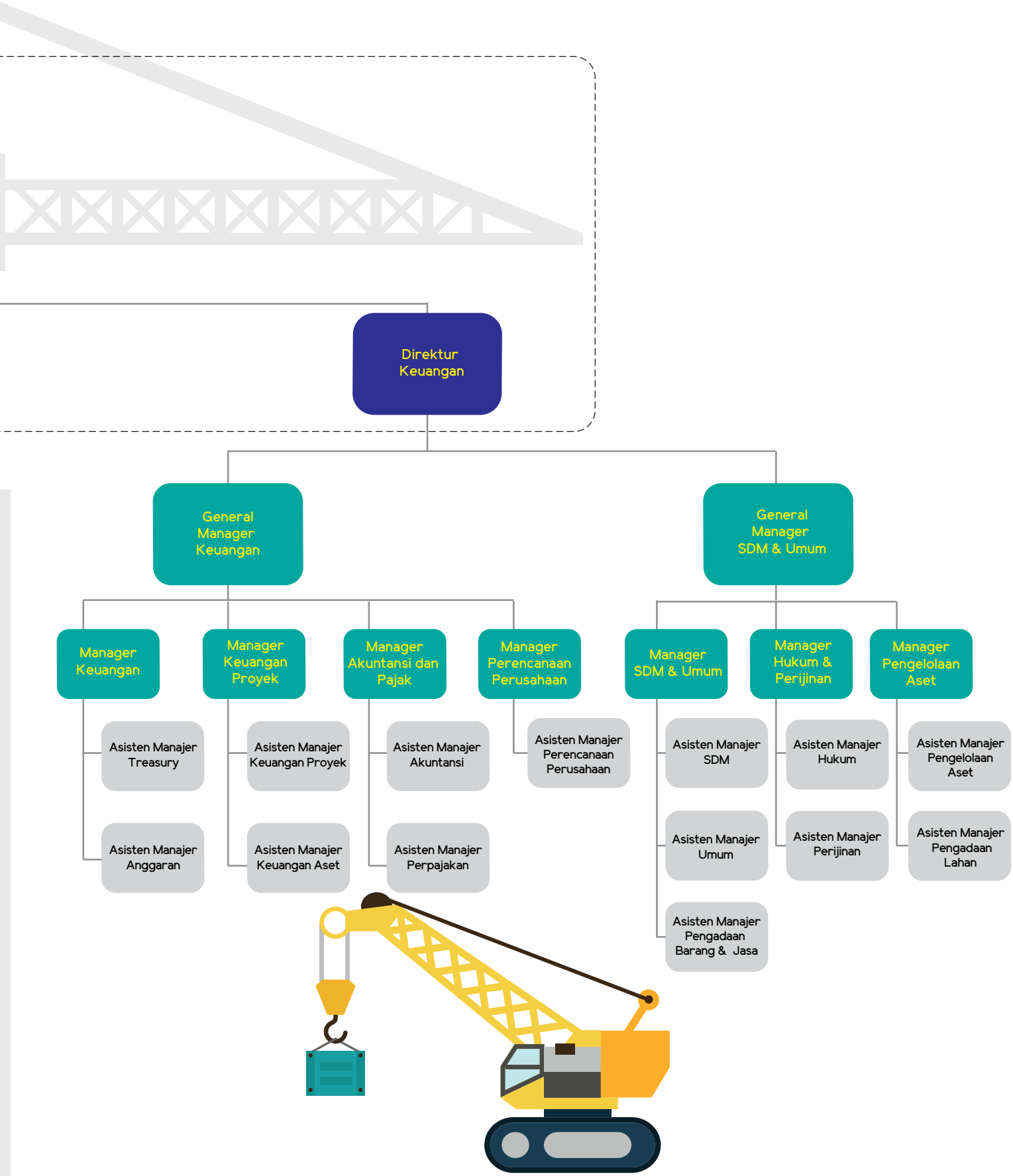
MISI

1. Meningkatkan pendapatan usaha dan kontribusi laba terhadap perusahaan induk.
2. Mendukung strategi pengembangan dan pengoperasian Jalan Tol.
3. Mendukung pemanfaatan sumber daya PT Jasa Marga (Persero) Tbk. dengan usaha properti.
4. Mengembangkan properti bernilai lebih dan berwawasan lingkungan.

Struktur Organisasi

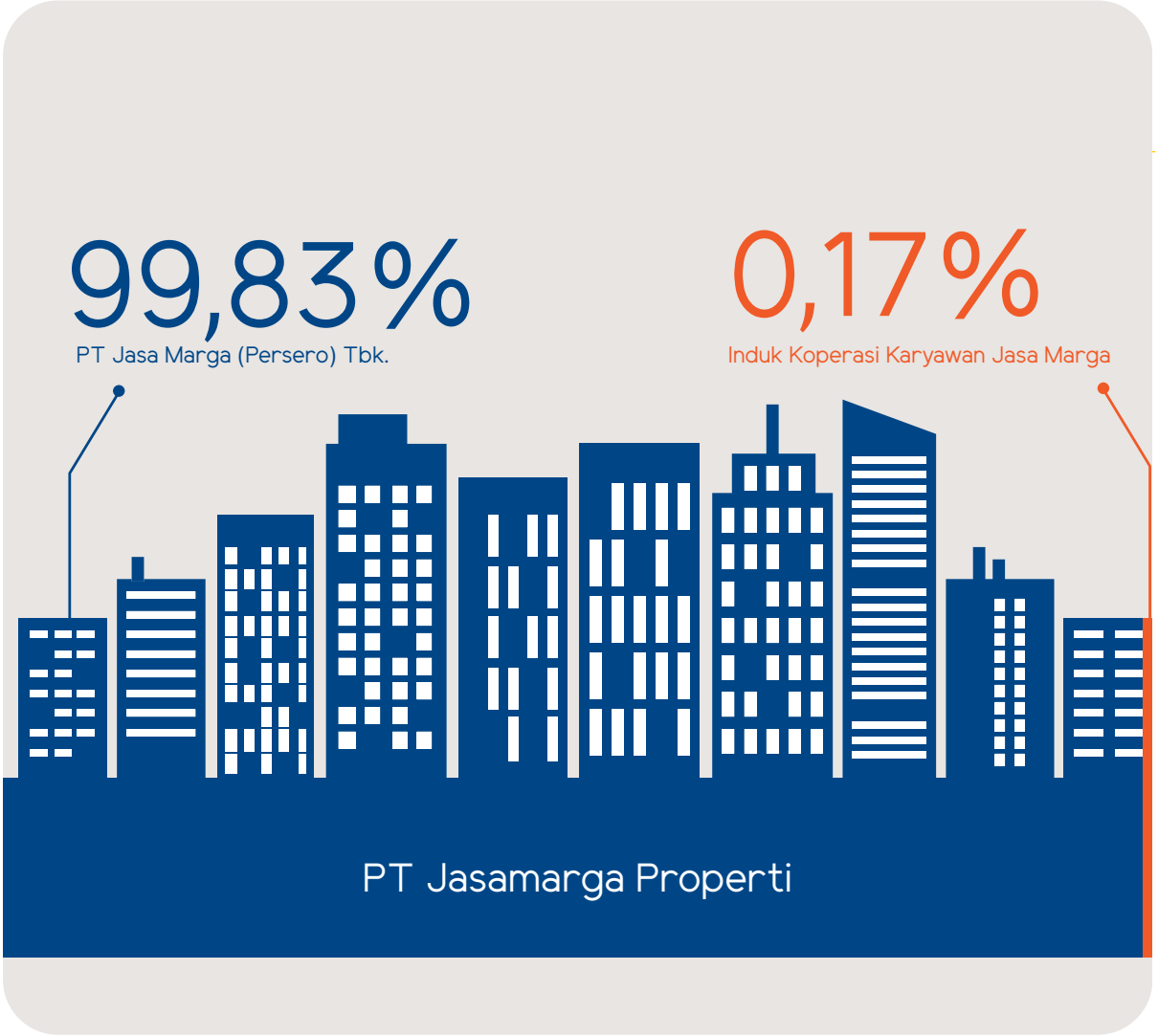
Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 021/KPTS-JMP/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016, telah ditetapkan struktur organisasi Perseroan sebagai berikut:




Direktur Keuangan
General Manager Keuangan
General Manager SDM & Umum
Manager Keuangan
Manager Keuangan Proyek
Manager Akuntansi dan Pajak
Manager Perencanaan Perusahaan
Manager SDM & Umum
Manager Hukum & Perijinan
Manager Pengelolaan Aset
Asisten Manajer Treasury
Asisten Manajer Anggaran
Asisten Manajer Keuangan Proyek
Asisten Manajer Keuangan Aset
Asisten Manajer Akuntansi
Asisten Manajer Perpajakan
Asisten Manajer Perencanaan Perusahaan
Asisten Manajer SDM
Asisten Manajer Umum
Asisten Manajer Pengadaan Barang & Jasa
Asisten Manajer Hukum
Asisten Manajer Perijinan
Asisten Manajer Pengelolaan Aset
Asisten Manajer Pengadaan Lahan

Kepemilikan **Saham**

Porsi Kepemilikan saham PT Jasamarga Properti per 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:



Profil Dewan Komisaris, Direksi dan Pejabat Senior Perusahaan

DEWAN KOMISARIS

Ibnu Purna, SE. MA
Komisaris Utama

- Menjabat sebagai Komisaris Utama PT Jasamarga Properti sejak tanggal 15 Januari 2013 sampai dengan Februari 2017.
- Menyelesaikan pendidikan S1 Ekonomi di Universitas Airlangga Surabaya, dan meraih gelar S2 Master of Arts di University Of Finders, Australia.
- Pernah menjabat sebagai Wakil Skretaris Kabinet (2011-2014), Komisaris PT Kawasan Berikat Nusantara (2007-2012), Sekretaris Kementerian Sekretaris Negara (2010), dan Deputi Menteri Sekretaris Negara Bidang Dukungan Kebijakan (2007-2010).

Ir. Reynaldi Hermansjah
Komisaris

- Menjabat sebagai Komisaris PT Jasamarga Properti sejak tanggal 15 Januari 2013 sampai dengan September 2016.
- Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris PT Trans Marga Jateng (2015-sekarang).
- Menyelesaikan pendidikan S1 Teknik Elektro di Universitas Trisakti.
- Pernah menjabat sebagai Direktur Keuangan PT Jasa Marga (Persero) Tbk. (2006 -2016), Komisaris PT Marga Sarana Jabar (2011-2015), Komisaris Utama PT Trans Lingkar Kita Jaya (2012-2015), dan Presiden Direktur PT PNM Investment Management (2003-2006).

Profil Dewan Komisaris, Direksi dan Pejabat Senior Perusahaan

DIREKSI

Irwan Artigyo Sumadiyo
Direktur Utama

- Menjabat sebagai Direktur Utama PT Jasamarga Properti sejak 22 Agustus 2016.
- Menyelesaikan pendidikan S1 Manajemen Universitas Trisakti pada tahun 1996.
- Sebelumnya menjabat sebagai Direktur Pengembangan Bisnis dan Teknik PT Jasamarga Properti (2015-2016), Direktur di perusahaan swasta nasional Bidang Properti (2009-2015), Direktur di perusahaan swasta nasional Bidang Konstruksi (2000-2008), Direktur di perusahaan swasta nasional Bidang Konsultan Perencanaan (1997-2001).

Denny Abdurachman
Direktur Pengembangan Bisnis dan Teknik

- Menjabat sebagai Direktur Pengembangan Bisnis dan Teknik PT Jasamarga Properti sejak 29 Agustus 2016.
- Bergabung dengan PT Jasa Marga (Persero) Tbk. sejak Tahun 1995. Menyelesaikan pendidikan S1 Teknik Sipil di Universitas Khatolik Parahiyangan Bandung pada tahun 1992 dan S2 Teknik Sipil di Universitas Khatolik Parahiyangan Bandung.
- Sebelumnya menjabat sebagai GM Teknik & Operasional Jasamarga Properti tahun 2015-2016, Assistant Vice President Property Business Development Divisi Related Business Development (2013-2015), Kepala Sub Divisi Perencanaan Investasi Usaha Lain di Divisi Pengembangan Usaha Lain (2012-2013).

Profil Dewan Komisaris, Direksi dan Pejabat Senior Perusahaan

DIREKSI

Eko Hari Purwanto
Direktur Keuangan

- Menjabat sebagai Direktur Keuangan PT Jasamarga Properti sejak 29 Juni 2015.
- Menyelesaikan pendidikan S1 Manajemen Universitas Trisakti pada tahun 1990 dan S2 Magister Manajemen di Universitas Krisnadwipayana pada tahun 2004.
- Sebelumnya merupakan Senior Spesialist di PT Jalantol Lingkarluar Jakarta (2014-2015) dan Deputy General Manager Cabang Jakarta-Cikampek (2013-2014).

PEJABAT SENIOR

Sri Rejeki Handayani
GM Keuangan dan Umum

- Menjabat sebagai General Manager Keuangan dan Umum PT Jasamarga Properti sejak 3 Oktober 2016.
- Bergabung dengan PT Jasa Marga (Persero) Tbk. sejak bulan Januari tahun 1988. Menyelesaikan pendidikan S1 Akuntansi di STIE YKPN Yogyakarta pada tahun 1987 dan S2 Magister Manajemen di Universitas Krisnadwipayana pada tahun 2003.
- Sebelumnya merupakan Deputy General Manager di PT Jasa Marga (Persero) Tbk. Cabang Jakarta-Tangerang (2014-2016) dan Kepala Bagian Keuangan dan Administrasi Proyek Pelebaran Jalan Tol Jagorawi (2012-2014).

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Sesuai dengan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 11 Juni 2015, remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris adalah sampai dengan tahun 2016 adalah sebagai berikut :

Jabatan	Gaji/Tahun	Tunjangan/Tahun					Total/Tahun
		Utilitas	Perumahan	THR	Komunikasi	Transport	
Komisaris Utama	207.900.000	-	-	17.325.000	24.000.000	24.000.000	273.225.000
Komisaris	187.110.000	-	-	15.592.000	24.000.000	24.000.000	250.702.000
Direktur Utama	462.000.000	24.000.000	96.000.000	38.500.000	-	-	620.500.000
Direktur	415.800.000	24.000.000	96.000.000	34.650.000	-	-	570.450.000

KEBIJAKAN INTERNAL PERSEROAN

Direktur Utama/ Direktur	• Tunjangan Pakaian Dinas • Uji Kesehatan Berkala 1 kali per tahun
Komisaris Utama/ Komisaris	• Tunjangan Pakaian Dinas • Uji Kesehatan Berkala 1 kali per tahun

Remunerasi tersebut berlaku sejak 15 Januari 2013

Peristiwa Penting **2016**

13 Mei 2016

Penanaman Pohon di TIP KM 88
PT Jasamarga Properti bersinergi dengan perusahaan induk PT Jasa Marga (Persero) Tbk. menyelenggarakan kegiatan penanaman pohon di TIP KM 88 Jalan Tol Purbaleunyi yang dikelola oleh PT Jasamarga Properti.

7 Juni 2016

Rapat Umum Pemegang Saham Tahun Buku 2015
Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun Buku 2015 dihadiri oleh Dewan Komisaris dan Direksi serta Pemegang Saham di Ruang Rapat Utama PT Jasa Marga (Persero) Tbk.

13 Juni 2016

BUMN Mengajar
PT Jasamarga Properti bersinergi dengan perusahaan induk PT Jasa Marga (Persero) Tbk. menyelenggarakan kegiatan BUMN Mengajar di SMK Prakarya Internasional sebagai bentuk pengabdian Perseroan dalam membangun kapasitas nasional melalui generasi penerus bangsa.

28 Juni 2016

Penandatanganan Perjanjian Kerjasama dengan PT Asiana Andara Jaya
Penandatanganan Perjanjian Kerjasama untuk pengembangan lahan Andara dengan PT Asiana Andara Jaya.

Penghargaan dan **Serifikat 2016**

Jakarta, 8 Maret 2016
Tempat Istirahat dan Pelayanan Terbaik Kategori Green
"TIP KM 207 A Palikanci"
Jasa Marga Award 2016

LAPORAN MANAJEMEN

Laporan **Dewan Komisaris**

Pelaksanaan Pengawasan dan Penilaian Atas Kinerja Direksi dalam Pengelolaan Perseroan.

Pemegang saham yang terhormat,

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris mempunyai tugas untuk melaksanakan pengawasan dan pemberian nasehat kepada Direksi dalam pengelolaan Perseroan yang meliputi aspek pengembangan bisnis, pengoperasian dan pengelolaan keuangan, investasi dan manajemen risiko, ketertiban administrasi, dan kepatuhan terhadap ketentuan perundang-undangan. Tujuannya adalah untuk memastikan pengelolaan Perseroan dilakukan secara tertib, berpedoman pada prinsip-prinsip tata kelola Perseroan yang baik (*Good Corporate Governance / GCG*), dan patuh terhadap ketentuan perundang-undangan, sehingga target-target Perseroan sebagaimana telah ditetapkan dalam RKAP 2016 dapat terpenuhi.

Pelaksanaan tugas-tugas dimaksud dilaksanakan melalui forum rapat gabungan Dewan Komisaris-Direksi yang dilaksanakan sedikitnya 1 (satu) kali dalam sebulan. Selain melalui forum rapat koordinasi tersebut, Dewan Komisaris juga membuka dan membangun saluran komunikasi dengan Direksi secara intensif dan efektif untuk memastikan aliran informasi dapat terbangun secara harmonis dan konstruktif. Dengan demikian, kegiatan pengawasan dan pemberian nasehat dapat berjalan dengan baik.

Pemegang saham yang terhormat,

Sebagai sebuah Perseroan yang sedang dalam tahap awal pengembangan bisnis, Dewan Komisaris memberikan perhatian pada kegiatan investasi Perseroan. Dalam hal ini Dewan Komisaris mendorong agar investasi yang bersifat *quick yield* (memberikan hasil cepat), penyelesaian proyek-proyek yang sedang berjalan (*on going project*), penyiapan proyek-proyek jangka menengah, dan kegiatan *landbank*, dapat berjalan secara selaras. Dengan demikian, kepentingan Perseroan dalam jangka pendek dan menengah, serta jangka panjang dapat terjaga keseimbangannya. Proyek-proyek yang bersifat *quick yield* dan *on going project* memang akan mengamankan keuangan Perseroan dalam jangka pendek, namun harus dapat dibarengi dengan penyiapan proyek-proyek jangka menengah dan *landbank* agar Perseroan mempunyai pondasi pengembangan jangka panjang yang kuat.

Secara operasional, hal tersebut dilakukan Dewan Komisaris dengan senantiasa melakukan pengawasan untuk memastikan proyek-proyek *quick yield* dan proyek-proyek yang sedang berjalan dapat selesai tepat waktu sehingga target pendapatan tidak meleset dari target awal Perseroan. Dewan Komisaris juga fokus pada pengawasan terhadap persiapan proyek-proyek yang dapat mulai menghasilkan pendapatan dalam jangka waktu 1-3 tahun ke depan (jangka pendek), serta pengadaan lahan-lahan potensial sebagai *landbank* yang mana pengembangannya diharapkan sudah dapat dimulai dalam jangka waktu

3-5 tahun ke depan. Khusus untuk kegiatan *landbank* dan penyiapan proyek-proyek potensial, Dewan Komisaris selalu menekankan agar pengembangannya sesuai dengan visi dan misi Perseroan yaitu mendukung pengembangan wilayah di sepanjang koridor jalan tol untuk menunjang pengoperasian jalan tol. Dengan langkah-langkah tersebut, siklus bisnis dan pertumbuhan Perseroan akan dapat terjaga kesinambungannya serta sesuai dengan visi dan misi Perseroan.

Sejalan dengan kenaikan investasi Perseroan, risiko-risiko yang dikelola oleh Perseroan juga semakin kompleks. Sehubungan dengan hal tersebut, Dewan Komisaris juga senantiasa mengingatkan dan meminta Direksi untuk berpedoman pada prinsip-prinsip GCG dalam pelaksanaan investasi tersebut. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa perhitungan kelayakan investasi telah dilakukan secara akurat dengan mempertimbangkan risiko-risiko yang ada. Oleh karena itu, dalam setiap rencana investasi yang akan dilaksanakan, Dewan Komisaris senantiasa meminta Direksi untuk mengidentifikasi, menilai, dan menyusun rencana mitigasi atas risiko– risiko yang timbul akibat kondisi pasar, keuangan, teknis, legal, sosial masyarakat, dan keamanan setempat, serta kondisi perekonomian secara keseluruhan. Untuk menjaga akurasi dan independensi penilaian terhadap usulan proyek-proyek properti baru, Direksi diminta untuk memanfaatkan jasa konsultan independen agar proyek baru tersebut didasarkan pada perhitungan bisnis yang solid dan pengelolaan risiko yang terukur. Lebih lanjut, Dewan Komisaris kemudian memantau pelaksanaan atas rencana pengelolaan risiko dimaksud sepanjang pelaksanaan investasi pada tahun berjalan.

Pemegang saham yang terhormat,

Langkah-langkah yang ditempuh Dewan Komisaris tersebut yang juga disertai dengan penciptaan hubungan sinergis antara Dewan Komisaris–Direksi terbukti telah berdampak positif bagi pemenuhan target-target Perseroan sepanjang tahun 2016, baik dari aspek keuangan maupun pengembangan bisnis.

Dalam aspek keuangan, pada tahun 2016 Perseroan membukukan pendapatan Rp 232,687 Miliar atau meningkat 800% dibandingkan tahun sebelumnya. Capaian positif keuangan Perseroan terbesar disumbangkan oleh penjualan Green Residence Sidoarjo dan proyek Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) yang dikelola oleh Jasamarga Properti serta strategi recuring income dari pengelolaan sewa ruang kantor dan *service office* Gedung Graha Simatupang Tower 2B. Kenaikan pendapatan ini juga disertai realisasi beban usaha sebesar Rp 21,7 miliar atau lebih rendah dari target Rp 25,4 miliar. Hal ini menyebabkan Perseroan pada tahun 2016 berhasil membukukan laba bersih sebesar Rp 5,6 miliar atau lebih tinggi dari target RKAP 2016 sebesar Rp 2,7 miliar. Pada tahun 2016 Perseroan juga berhasil meningkatkan aset Perseroan menjadi Rp 860,537 Miliar atau meningkat hampir 2 kali lipat dari tahun sebelumnya.

Selain dari sisi kinerja keuangan, capaian positif juga diraih dalam aspek pengembangan bisnis Perseroan. Hal ini terlihat dari langkah-langkah Perseroan pada akhir 2016 yang telah berhasil mengamankan proyek-proyek yang bersifat *quick yield* dan jangka pendek yang akan memberikan tambahan *recuring income* dan memperkuat kondisi keuangan Perseroan. Penguatan ini penting bagi kesinambungan keuangan Perseroan mengingat saat ini Perseroan sedang dalam tahap ekspansi melalui pembangunan beberapa proyek yang bersifat jangka menengah seperti pengembangan lahan di Pandaan dan pembangunan perkantoran Pesanggrahan yang sudah mulai memasuki tahapan konstruksi pada tahun 2017.

Catatan positif lainnya dari aspek pengembangan bisnis adalah dalam hal pelaksanaan penugasan dari pemegang saham untuk mengelola TIP Km 207 A Jalan Tol Palimanan-Kanci, TIP Km 88 A dan Km 88 B Jalan Tol Purbaleunyi. Pengelolaan ketiga TIP dimaksud s.d. akhir Desember 2016 menghasilkan laba bersih Rp. 230,9 juta, meningkat dibandingkan kondisi sebelum diserahkan ke PT Jasamarga Properti yang mencatat kerugian Rp. 8,6 miliar per akhir tahun 2015. Capaian positif ini semakin memperkuat *portfolio* Perseroan dalam pengembangan bisnis di koridor jalan tol yang sekaligus berkontribusi pada layanan pengoperasian jalan tol sesuai visi dan misi pendirian Perseroan.

Pemegang saham yang terhormat,

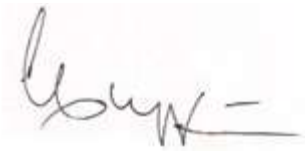
Selain berbagai capaian positif tersebut, Dewan Komisaris mencatat beberapa hal yang perlu menjadi perhatian bersama dalam pengembangan Perseroan ke depan. **Pertama,** pentingnya keseimbangan antara proyek-proyek yang bersifat *quick yields*, proyek-proyek yang sedang berjalan, serta proyek-proyek potensial jangka panjang untuk menjaga kesinambungan keuangan Perseroan. Dalam hal ini, ekspansi bisnis Perseroan dalam jangka pendek dan panjang harus mempertimbangkan kesinambungan kemampuan keuangan Perseroan (*financial sustainability*), serta kesesuaiannya dengan visi Perseroan untuk mengoptimalkan nilai bisnis di sepanjang koridor jalan tol dan menunjang pengoperasian jalan tol.

Kedua, dengan semakin berkembangnya bisnis Perseroan maka perlu memperkuat kapasitas dan manajemen sumber daya manusia untuk mendukung bisnis Perseroan. Sistem rekrutmen untuk mendapatkan personil yang berkualitas dan professional, sistem kerja dan kontrak yang sesuai dengan bisnis properti, manajemen karir, dan sistem gaji berdasarkan *merit system*, akan menjadi kunci bagi Perseroan dalam menyelesaikan dan mengoperasikan proyek-proyek properti, baik yang bersifat *quick yields*, yang sedang berjalan, jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

Ketiga, dalam penentuan fokus bisnis Perseroan hendaknya mempertimbangkan situasi pasar properti nasional, kebijakan pemerintah di bidang perumahan, serta kondisi makro perekonomian nasional. Dengan memperhatikan kondisi saat ini, pengembangan perkantoran dan apartement kelas menengah ke bawah, kawasan industri

dan pergudangan, serta penyediaan perumahan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), masih merupakan segmen bisnis properti yang menjanjikan bagi Perseroan. Dalam hal ini, Jasamarga Properti dapat fokus pada segmen-segmen tersebut pada lokasi di sekitar koridor jalan tol yang dimiliki oleh Induk maupun Anak Perseroan Jalan Tol. Sehubungan dengan hal tersebut, hubungan dan komunikasi, serta kerjasama dengan Induk dan Anak Perusahaan dalam pemilihan lokasi hendaknya dapat lebih dioptimalkan.

Akhir kata, kami ingin menyampaikan apresiasi kepada Direksi dan Manajemen atas capaian positif pada tahun 2016. Capaian ini hendaknya menjadi patokan awal untuk tahun-tahun gemilang ke depan. Kerja keras, disiplin, komitmen pada nilai-nilai Perseroan, serta inovasi tanpa henti akan menjadi kunci bagi Jasamarga Properti untuk semakin maju dan menjadi pemain terdepan dalam bisnis properti di sekitar koridor jalan tol.



Ibnu Purna Muchtar
(Komisaris Utama)

Laporan **Direksi**

Peningkatan Nilai Aset dan Pertumbuhan Pendapatan Perseroan yang Signifikan Pada Tahun 2016.

Pemegang Saham yang terhormat,

Dalam kesempatan yang baik ini, perkenankanlah kami menyampaikan Laporan Tahunan 2016 yang menggambarkan pencapaian kinerja Perseroan tahun 2016, serta berbagai upaya pengembangan yang dilakukan Manajemen untuk mencapai Visi dan Misi Perseroan di masa yang akan datang.

Sebagai salah satu Anak Perusahaan PT Jasa Marga (Persero) Tbk. yang bergerak di bidang bisnis non jalan tol, yaitu bidang properti, pada tahun 2016 Perseroan mampu memberikan kontribusi positif pada Perusahaan Induk dan diharapkan dapat konsisten untuk memberikan dukungan bagi perkembangan bisnis Induk Perusahaan.

Pada tahun 2016, di bidang keuangan Perseroan membukukan pendapatan usaha sejumlah Rp 232,687 Miliar atau meningkat 734% dibandingkan tahun sebelumnya. Capaian positif keuangan Perseroan terbesar disumbangkan oleh penjualan Green Residence Sidoarjo dan Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) yang dikelola oleh PT Jasamarga Properti serta strategi *recurring income* dari pengelolaan sewa ruang kantor dan Global Terpadu Office (GTO) Gedung Graha Simatupang Tower 2B. Pada tahun 2016 Perseroan berhasil meningkatkan aset Perseroan menjadi Rp 860,537 Miliar atau meningkat 93% dari tahun sebelumnya.

Dalam merealisasikan pengembangan bisnis pada tahun 2016, Perseroan telah melakukan langkah-langkah strategis, antara lain sebagai berikut:

Perseroan telah memiliki aset properti dan merealisasikan proyek yang bersifat *quick yield*, yaitu kepemilikan dan pengoperasian persewaan Gedung Graha Simatupang Tower 2B menjadi ruang kantor, *service* dan *virtual office*, kepemilikan unit ruang bisnis di Tamansari Parama di Jakarta, condotel Tamansari Jivva di Bali dan condotel Tamansari Lagoon di Manado, sehingga Perseroan mendapatkan *recurring income* dari properti yang dimiliki, yang sekaligus dapat mendukung operasional Perseroan.

1. Melakukan perencanaan dan perijinan untuk pembangunan Perumahan LIPI Residence Depok di koridor Jalan tol Antasari-Depok, Gedung perkantoran Office One di Jl. M. Saidi Raya, Jakarta Selatan koridor JORR W2-Utara dan Pengembangan lahan proyek Royal Pandaan Residence di koridor Jalan Tol Gempol-Pandaan, yang direncanakan mulai pembangunan pada tahun mendatang.
2. Perseroan terus melakukan penambahan kepemilikan lahan untuk pengembangan bisnis Perseroan, yaitu penambahan kepemilikan lahan untuk pengembangan Green Residence Sidoarjo dan penambahan luasan lahan di koridor Jalan Tol Gempol-Pandaan.

Perseroan berkomitmen memastikan aktivitas pengelolaan bisnis Perseroan dijalankan secara hati-hati dengan senantiasa menjunjung tinggi prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) yang direalisasikan dalam bentuk implementasi manajemen resiko pada setiap kegiatan yang dilakukan serta menjaga integritas dari seluruh insan Perseroan.

Direksi menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Pemegang Saham atas seluruh dukungan yang telah diberikan, juga terimakasih setinggi-tingginya kepada Dewan Komisaris yang telah mendampingi kami untuk memberikan pengawasan dan pemberian nasehat kepada kami selama menjalankan roda Perseroan selama tahun 2016.

Irwan Artigyo Sumadiyo
(Direktur Utama)

IKHTISAR 2016

Ikhtisar Keuangan
2015-2016

dalam jutaan rupiah

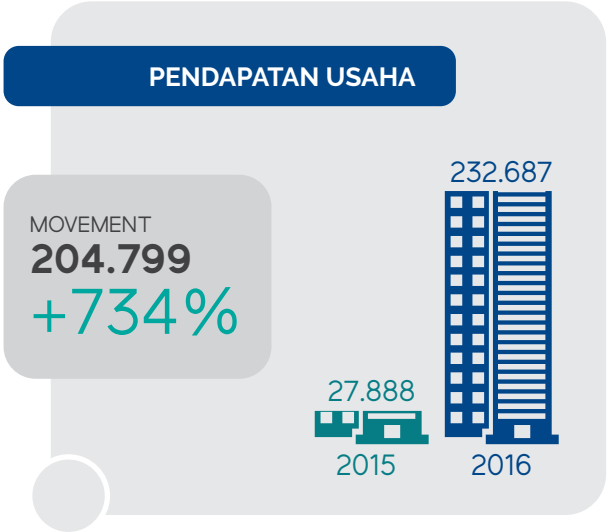
LAPORAN POSISI KEUANGAN	2016	2015	Movement (Rp)	%
ASET				
Kas dan setara kas	102.848	33.780	69.068	204%
Piutang usaha	11.313	6.611	4.701	100%
Piutang lain-lain	152.214	1.569	150.645	9603%
Uang muka	19.733	18.311	1.422	8%
Beban dibayar di muka	-	-	-	0%
Pajak dibayar di muka	17.404	16.165	1.239	100%
Persediaan	14.112	20.154	-6.042	-30%
Aset lancar lainnya	-	-	-	0%
Uang muka pembelian tanah	235.462	52.190	183.272	351%
Tanah untuk pengembangan	73.972	61.113	12.859	21%
Properti investasi	232.319	84.335	147.984	100%
Aset tetap	1.160	151.912	-150.752	-99%
TOTAL ASET	860.537	446.141	414.396	93%
LIABILITAS				
Utang usaha	1.675	1.073	601	56%
Utang lainnya	5.079	102	4.977	4899%
Utang pajak	3.897	1.768	2.128	120%
Biaya yang masih harus dibayar	5.178	225	4.953	2198%
Uang muka penjualan	3.445	3.391	55	2%
Pendapatan diterima di muka	2.432	444	1.988	448%
Jaminan	930	1.114	-183	-16%
TOTAL LIABILITAS	22.636	8.116	14.520	179%
EKUITAS				
Modal saham	788.360	221.000	567.360	257%
Uang muka setoran modal	46.900	220.000	-173.100	-79%
Saldo laba	2.641	2.975	5.617	189%
TOTAL EKUITAS	837.901	438.025	399.877	91%
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	860.537	446.141	414.396	93%

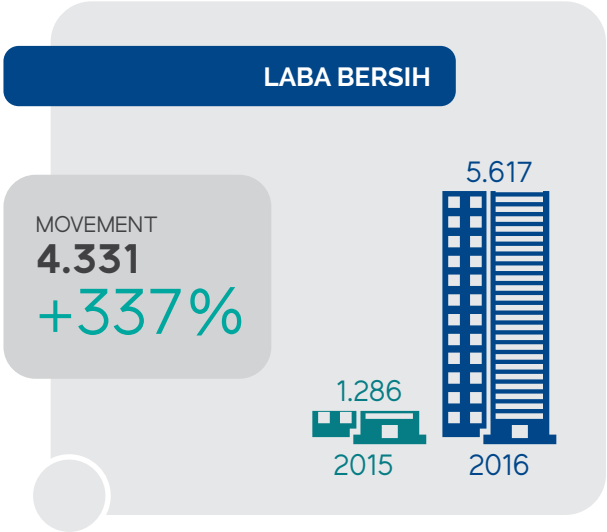
TOTAL ASET, LIABILITAS & EKUITAS

MOVEMENT
414.396
+93%

dalam jutaan rupiah

LAPORAN LABA RUGI	2016	2015	*Movement* (Rp)	%
PENDAPATAN USAHA				
Pendapatan Usaha	232.687	27.888	204.799	734%
Harga Pokok Penjualan	204.636	20.142	184.493	916%
LABA BRUTO	**28.052**	**7.746**	**20.306**	**262%**
	-	-	-	
Beban Umum dan Administrasi	(23.561)	(6.782)	-16.779	247%
Beban Lainnya	(239)	(1)	-238	19024%
Pendapatan Lainnya	1.863	795	1.068	134%
Laba Usaha	**6.115**	**1.758**	**4.357**	**248%**
Pajak Kini	(498)	(472)	-27	6%
Pajak Final	-	-	-	0%
Laba Setelah Pajak Penghasilan	**5.617**	**1.286**	**4.331**	**337%**
	-	-	-	
Pendapatan Komprehensif	-	-	-	0%
	-	-	-	
Laba Bersih	**5.617**	**1.286**	**4.331**	**337%**





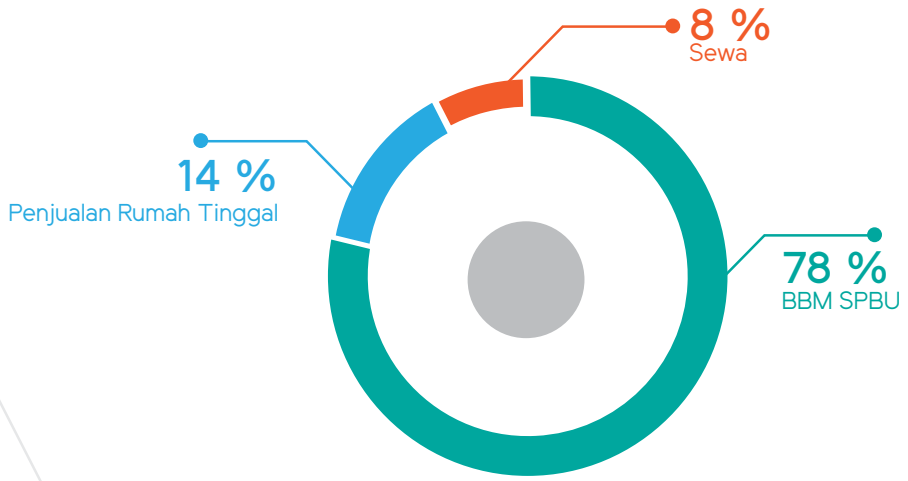
Analisa Kinerja **Keuangan**

Analisa kinerja keuangan ini dibuat berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Laporan Keuangan Perseroan telah diaudit oleh Purwantono, Sungkoro & Surja melalui Laporan Audit Nomor RPC-3334/PSS/2017 tanggal 30 Januari 2017 dan telah mendapatkan opini Wajar Tanpa Pengecualian.

PENDAPATAN USAHA

Pendapatan adalah pendapatan dari aktivitas utama perusahaan sebagaimana tersebut dalam anggaran dasar Perseroan. Selama tahun 2016 Perseroan berhasil membukukan pendapatan sebesar Rp 232,687 miliar, yang terdiri dari:

Penjualan Rumah Tinggal	32.277.305.835
Sewa	19.637.844.537
BBM SPBU	180.772.309.735
Total Pendapatan	**232.687.460.107**

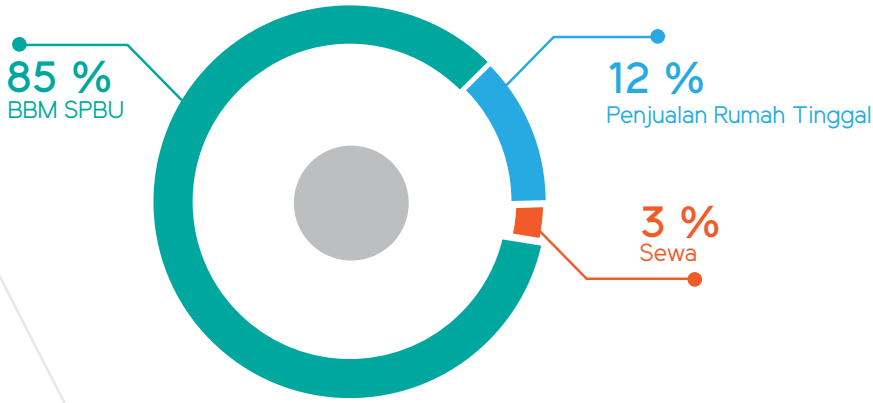


Proyek penjualan rumah terdiri dari Cilangkap Residence (3 unit), Green Residence Sidoarjo (156 unit). Pendapatan sewa terdiri dari sewa gedung perkantoran Graha Simatupang serta sewa lahan dan bangunan di TIP KM 88 A, KM 88 B Jalan Tol Purbaleunyi dan KM 207 A Jalan Tol Palikanci, Tamansari Jivva dan Lagoon. Penjualan BBM pada SPBU di TIP KM 207 A dan SPBU Pertamina Retail di Rest Area KM 88 A dan B Jalan Tol Purbaleunyi yang baru dimulai pada awal tahun 2016 menyumbang pendapatan untuk Perseroan hingga 78% dari total pendapatan. Pendapatan perseroan pada tahun 2016 meningkat Rp 204,799 Miliar dari tahun sebelumnya.

HARGA POKOK PEROLEHAN

Harga Pokok Perolehan adalah biaya yang dapat diukur dan diestimasi secara andal untuk memperoleh pendapatan usaha.

Penjualan Rumah Tinggal	24.604.840.763
Sewa	6.686.715.017
BBM SPBU	173.344.249.959
Total Pendapatan	**204.635.805.739**

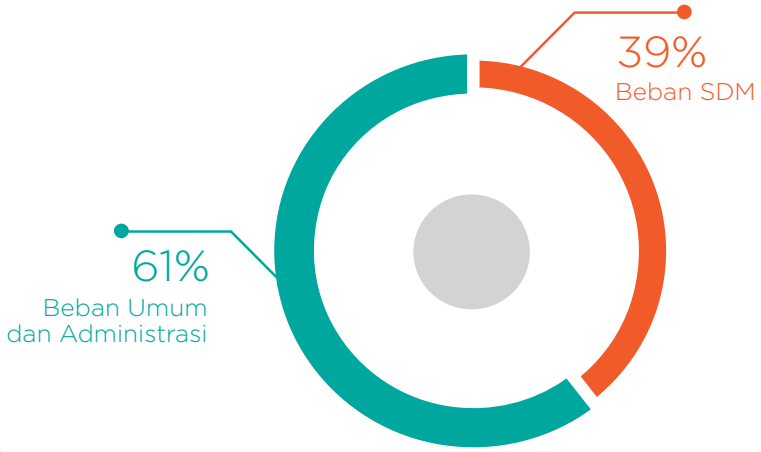


Harga pokok perolehan untuk penjualan *real estate* sebesar 76% dari nilai pedapatan, sedangkan terkait dengan sewa gedung perkantoran memiliki harga pokok perolehan sebesar 34% sudah termasuk dengan beban penyusutan dari gedung perkantoran tersebut. Sedangkan SPBU memiliki harga pokok perolehan sebesar 96% dari pendapatan.

BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Beban umum dan administrasi merupakan beban operasional yang mendukung bisnis utama Perseroan. Secara umum beban umum dan administrasi terbagi menjadi 2 (dua), yaitu beban SDM serta beban umum dan administrasi.

Beban SDM	9.191.106.041
Beban Umum dan Administrasi	14.369.404.775
Total Beban Umum dan Administrasi	**23.560.510.816**



Sementara itu, Pendapatan lain Perseroan yang merupakan pendapatan bunga bank, pendapatan bunga deposito, pendapatan jasa giro meningkat menjadi Rp 1,862 Miliar

Analisa Kinerja **Keuangan**

Laba Bruto

Laba bruto merupakan selisih dari pendapatan dan harga pokok perolehan Perseroan. Laba bruto Perseroan di tahun 2016 mencapai Rp 28,052 Miliar. Pencapaian tersebut lebih tinggi dari tahun 2015 dikarenakan Perseroan berhasil mengembangkan proyek TIP, Green Residence Sidoarjo, Taman Sari Jivva (Bali) dan Tamansari Lagoon (Manado). Hal ini menandakan Perseroan telah mulai melakukan ekspansi di luar pulau Jawa.

Laba Usaha

Laba usaha merupakan hasil dari laba bruto dikurangi dengan beban umum dan administrasi serta beban lainnya. Untuk tahun 2016, laba usaha Perseroan sebesar Rp 6,115 Miliar atau meningkat 248% dibanding tahun 2015.

Beban Pajak Kini

Pajak kini merupakan Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain dengan laba kena pajak. Beban Pajak kini Perseroan di tahun 2016 sebesar Rp 498 juta.

Laba (Rugi) Bersih

Laba bersih per 31 Desember 2016 sebesar Rp 5,617 Miliar, naik Rp 4,331 Miliar dibandingkan dengan laba bersih (*audited*) tahun 2015 yaitu Rp 1,286 Miliar.

Aset

Total aset Per 31 Desember 2016 Rp 860,537 Miliar naik Rp 414,396 Miliar dibandingkan dengan audit tahun 2015 sebesar Rp 446,141 Miliar. Hal ini dikarenakan adanya setoran modal sebesar Rp 198,360 Miliar yang digunakan untuk pembelian dan pengembangan tanah Pandaan, Green View Residence, LIPI Sawangan dan Office One Pesanggrahan, perbaikan dan pemeliharaan TIP KM 88 A dan 88 B Jalan Tol Purbaleunyi dan KM 207 A Jalan Tol Palikanci serta investasi pada KSO Andara Living dan Kaumsari. Pada tahun 2016 terdapat uang muka setoran modal sebesar Rp 46,9 Miliar yang merupakan piutang pemegang saham.

Liabilitas

Total liabilitas per 31 Desember 2016 yaitu sebesar Rp 22,636 Miliar atau meningkat 179% dibandingkan dengan tahun 2015 yang sebesar Rp 8,116 Miliar. Hal ini dikarenakan terdapat hutang kontruksi dari proyek Green Residence Sidoarjo, hutang retensi dari proyek cilangkap, hutang pajak serta hutang lain sebagainya.

Ekuitas

Total ekuitas per 31 Desember 2016 adalah Rp 8374,901 Miliar naik sebesar Rp 399,877 Miliar atau naik 91% dibandingkan tahun 2015 sebesar Rp 438,025 miliar. Kenaikan Ekuitas sebesar Rp 399,877 Miliar terdiri dari setoran modal tahun 2016 sebesar Rp 245,260 Miliar, piutang setoran modal tahun 2016 sebesar Rp 149 Miliar, dan laba tahun 2016 sebesar Rp 5,617 Miliar.

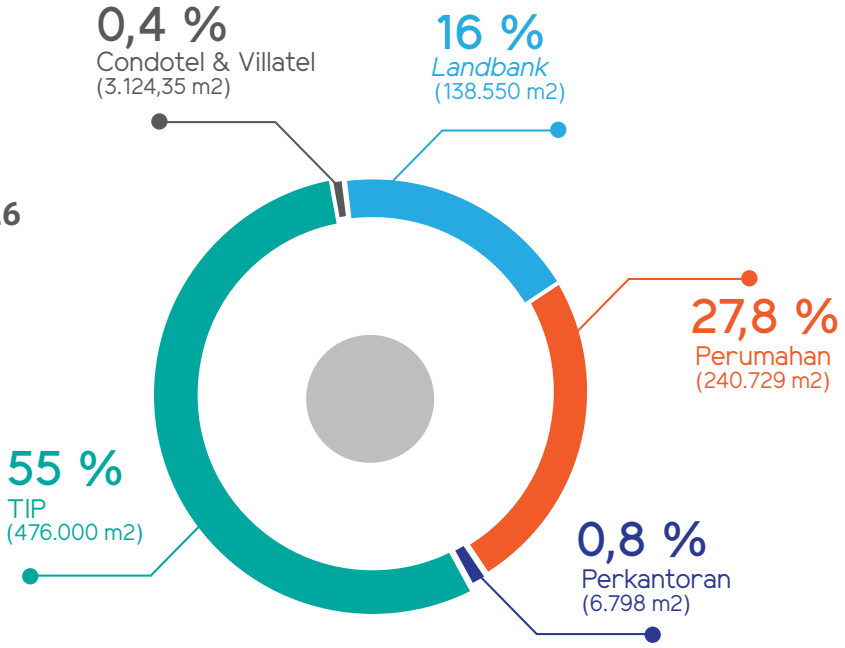
AKTIVITAS PENGEMBANGAN

Aktivitas Pengembangan
Tahun 2016

PROYEK	Luas Area (m2)	Peruntukan	2016 (1 2 3 4)
1. Cilangkap Residence	1.820 m2	Perumahan	
2. a. Global Terpadu Office (GTO)	2.985 m2	Service Office & Kantor Sewa	
b. Graha Simatupang Tower 2B		Service Office & Kantor Sewa	
3. Office One, Pesanggrahan	3.254 m2	Perkantoran	
4. LIPI Residence	178.218 m2	Perumahan & Waterpark	
5. Green Residence Sidoarjo	60.691 m2	Perumahan	
6. Royal Pandaan Residence	61.315 m2	Mixed Use	
7. Tamansari Jivva Bali	34 Unit	Condotel & Villatel	
8. Tamansari Lagoon Manado	22 Unit	Condotel	
9. Tamansari Parama Jakarta	559 m2	Perkantoran	
10. Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP)			
a. KM 88 A, Jalan Tol Purbaleunyi	186.000 m2	TIP Jalan Tol	
b. KM 88 B, Jalan Tol Purbaleunyi	230.000 m2	TIP Jalan Tol	
c. KM 207 A, Jalan Tol Palikanci	60.000 m2	TIP Jalan Tol	
11. Lahan Green View Residence Sidoarjo	± 70.000 m2	Perumahan	
12. Lahan Pandu Raya	3.389 m2	Mixed Use	
13. Lahan Koridor JORR W2 Utara	3.846 m2	Mixed Use	

Pembebasan Lahan · Perencanaan · Konstruksi & Pemasaran · Pengelolaan

JENIS AKTIVITAS PROYEK 2016
(Berdasarkan Luas Area)



Aktivitas Pengembangan
Tahun 2016

1. Cilangkap Residence

Alamat	: Jalan Raya Setu Cilangkap
Pelaksanaan Proyek	: Oktober 2014 - Mei 2015
Luas lahan	: 1.820 m2
Jumlah	: 11 Unit

Cilangkap Residence adalah proyek pertama Perseroan yang mulai dilaksanakan pembangunannya pada Oktober 2014. Perumahan diperuntukkan untuk kelas menengah dengan lokasi sangat strategis, memiliki akses yang sangat baik ke Gerbang Tol Setu, Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road. Dibangun secara *cluster*, dalam berbagai tipe rumah dengan Luas Bangunan terkecil 122 m2, Luas Tanah 91 m2 serta tipe paling besar dengan Luas Bangunan 240 m2 dengan Luas Tanah 180 m2. Per 31 Desember 2016, konstruksi telah mencapai 100% dan hanya tersisa 1 unit rumah yang belum terjual.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

2A. Global Terpadu Office (GTO)
2B. Graha Simatupang

Pengelolaan Gedung Graha Simatupang Sayap 2B dan Global Terpadu Office

Alamat : Jl. TB Simatupang Kav. 38, Jakarta Selatan 12540
Akuisisi Gedung : 10 Oktober 2014
Luas bangunan : 2.985 m^2
Pengembangan : Gedung Perkantoran & Virtual Office
Jumlah lantai : 11 lantai

Pengoperasian lantai 1 dan 2 menjadi GTO adalah upaya Perseroan untuk mengoptimalkan pengelolaan gedung, sehingga *value*-nya jadi lebih besar baik untuk para penyewa maupun Perseroan. GTO dibagi menjadi 13 ruangan *service office* ditambah 2 ruang rapat beserta kelengkapannya, dengan fasilitas domisili, operator beserta line telepon khusus untuk setiap penyewa serta fasilitas *teleconference*.

Gedung Perkantoran Graha Simatupang berada pada lokasi strategis di kawasan bisnis Jakarta Selatan. Graha Simatupang memiliki akses langsung ke Jalan Tol JORR yang memudahkan akses menuju sentral bisnis, Bandara Internasional Soekarno-Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priok. Graha Simatupang berada tidak jauh dari Perumahan Pondok Indah dan Kemang, sekolah internasional, pusat perbelanjaan dan rumah sakit

Pembelian Gedung Graha Simatupang Tower 2 Wing B dimulai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 10 Oktober 2014 dan pelunasan gedung pada tanggal 30 Januari 2015.

Konsep pengelolaan Gedung Graha Simatupang Tower 2 Wing B adalah Global Terpadu Office (GTO) untuk lantai 1-2. Sedangkan untuk lantai 3-11 disewakan secara konvensional per lantainya. Sampai dengan akhir tahun 2016, lantai 3 - 11 telah tersewa 6 lantai oleh tenant dari total 9 lantai dan penggunaan Global Terpadu Office (Lt. 1-2) telah dioperasikan secara penuh sejak tanggal 2 Februari 2015.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

3. Office One Pesanggrahan

Alamat	: Jalan M. Saidi, Pesanggrahan, Jakarta Selatan.
Pelaksanaan Proyek	: Maret 2017 s/d Juni 2018
Luas Lahan/Bangunan	: 1433 m2 / 3254 m2

Office One merupakan proyek PT Jasamarga Properti di segmen perkantoran yang menawarkan konsep *Smart Office* dan memadukan kombinasi unik dari kantor, komersial, dan lingkungan.

Gedung perkantoran ini terdiri dari 6 lantai perkantoran, 1 *rooftop garden*, dan 1 *semi basement* yang terdiri dari 3 area komersil dan 6 kios. Fasilitas yang ditawarkan pun cukup lengkap, diantaranya adalah *meeting room*, *rooftop garden*, area komersil, *gym(extension)*, dan fasilitas yang lengkap untuk fungsi umum perkantoran, yaitu pusat bisnis dan ruang server.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

4. LIPI Residence

Alamat	: Jalan Arco Raya, Kelurahan Duren Seribu, Kecamatan Bojong Sari
Pelaksanaan Proyek	: Juni 2015 - Desember 2018
Luas lahan	: 178.218 m2
Jumlah	: 940 unit, terdiri dari 863 unit Rumah dan 77 unit ruko

Perumahan LIPI Residence Depok terletak dilahan seluas 18 Ha, dan bekerjasama dengan mitra, yaitu PT Abdi Luhur Kawulo Alit. Direncanakan akan diprioritaskan untuk perumahan karyawan LIPI sesuai dengan Surat Perjanjian Kerjasama dengan Koperasi LIPI nomor 05/ SPK/KOP-LIP/II/2015 dan 01/KSO-ALKA-JMP/II/2015 tanggal 5 Februari 2015.

Lokasi lahan terletak ± 5 Km dari rencana exit tol Rangkapan Jaya, Jalan Tol Depok-Antasari. Pelaksanaan *groundbreaking* telah dilaksanakan pada tanggal 21 September 2015.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

5. Green Residence Sidoarjo

Alamat	: Dusun Kendal Pecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo
Pelaksanaan Proyek	: November 2014 - Desember 2016
Luas lahan	: 60.691 m2
Jumlah	: 382 Unit, terdiri dari 364 unit rumah dan 18 unit rumah usaha

Perumahan Green Residence merupakan perumahan sederhana yang dibangun secara bertahap dengan konsep *cluster*. Perumahan ini memiliki akses lokasi yang baik ke Bandara Juanda Surabaya dan Pusat Kota Sidoarjo. Perumahan ini sepenuhnya dimiliki oleh Perseroan dan pengembangannya dilakukan dengan bekerjasama dengan PT Bhumimas Sentosa sebagai mitra pengembang lokal di Jawa Timur. Pada tahun 2016 telah dilakukan serah terima dan sisa penjualan 20% akan digabungkan pada pengembangan Green View Residence Sidoarjo.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

6. Royal Pandaan Residence

Alamat	: Jalan Raya Surabaya-Malang KM. 48
Pelaksanaan Proyek	: Agustus 2015-Desember 2019
Luas Lahan	: 61.315 m2
Jumlah	: 330 Unit

Perumahan Royal Pandaan Residence adalah proyek perumahan menengah ke atas yang dikembangkan oleh PT Jasamarga Properti yang memiliki konsep unik dan dilengkapi dengan kawasan komersial dan permainan wahana air. Pada area komersial juga akan dikembangkan hotel dan *supermarket*.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

7. Kepemilikan Unit Tamansari Jivva

Alamat : Pantai Lepang, Jl. Subak Lepang No 16, Klungkung Bali
Luas Bangunan : 2449,47 m2
Jumlah Unit : 34 Unit

Pembelian unit Tamansari Jivva dilaksanakan pada 22 Desember 2015 sebanyak 33 unit kamar dan 1 unit villa. Progress konstruksi telah selesai pada Juni 2016 dan sudah mulai beroperasi pada November 2016.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

8. Kepemilikan Unit Tamansari Lagoon

Alamat : Komplek Bahu Mall, Jl. Wolter Monginsidi No.1 Manado
Luas Bangunan : 674,88 m2
Jumlah Unit : 22 Unit

Pembelian Tamansari Lagoon dilaksanakan pada 22 Desember 2015 sebanyak 22 unit kamar. *Progress* konstruksi telah selesai pada Juni 2016. Uji coba operasi mulai pada Oktober 2016 dan *grand opening* akan dilaksanakan pada April 2017.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

9. Kepemilikan Unit Tamansari Parama

Alamat	: Jl. KH. Wahid Hasyim No. 84-88, Jakarta Pusat
Luas Bangunan	: 558,97 m2
Pengembangan	: Gedung Perkantoran

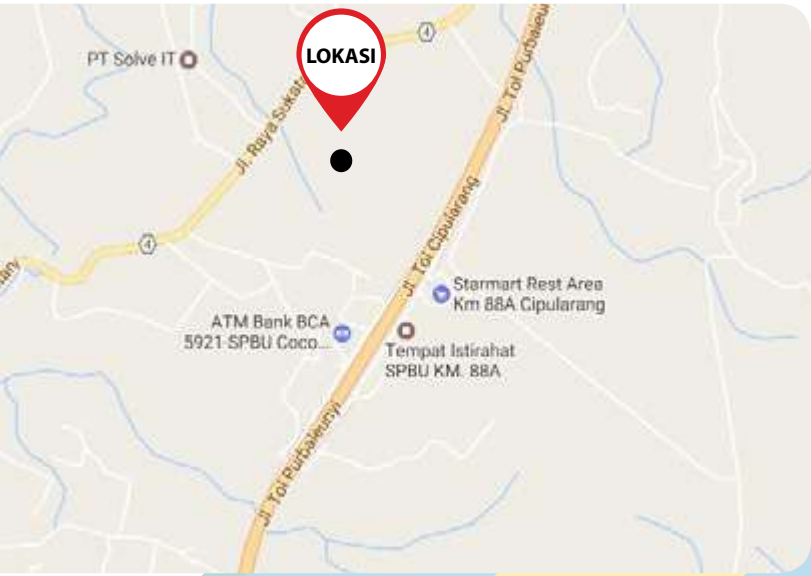
Pembelian Gedung Perkantoran Tamansari Parama dilaksanakan pada 22 Desember 2015 sebanyak 2 *space*. *Progress* konstruksi telah selesai pada Oktober 2016 dan diproyeksikan akan mulai beroperasi pada tahun 2017.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

10A. Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) KM 88 A Jalan Tol Purbaleunyi

Alamat	: Jalan Tol Purbaleunyi KM 88 Jalur A
Luas Lahan	: ± 186.000 m2
Pengembangan	: Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) Jalan Tol

TIP KM 88 A (arah Bandung) Jalan Tol Purbaleunyi memiliki luas 18,6 Ha dan sudah dimanfaatkan oleh Perseroan seluas ± 5 Ha, yang secara optimal digunakan sebagai tempat istirahat bagi pengguna jalan tol dengan sejumlah fasilitas yaitu SPBU, area parkir, toilet, sarana ibadah, pujasera, dan tempat makan. Kedepannya Perseroan berencana untuk mengembangkan TIP ini sehingga tidak hanya berfungsi sebagai tempat istirahat, namun juga akan berkembang menjadi area wisata kuliner, retail, dan sarana rekreasi dengan tetap memperhatikan kenyamanan, keamanan, dan pelayanan kepada pengguna jalan tol.



Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

10B. Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) KM 88 B Jalan Tol Purbaleunyi

Alamat	: Jalan Tol Purbaleunyi KM 88 Jalur B
Luas Lahan	: ± 230.000 m2
Pengembangan	: Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) Jalan Tol

TIP KM 88 B (arah Jakarta) Jalan Tol Purbaleunyi merupakan TIP yang dikelola oleh Perseroan yang memiliki luas 23 Ha. Sampai saat ini, lahan tersebut sudah dimanfaatkan oleh Perseroan seluas ± 5 Ha yang secara optimal digunakan sebagai tempat istirahat bagi pengguna jalan dengan sejumlah fasilitas yaitu SPBU, area parkir, toilet, sarana ibadah, pujasera, dan tempat makan. Kedepannya Perseroan memiliki rencana untuk mengembangkan TIP menjadi area kuliner, retail, dan rekreasi dengan tetap memperhatikan kenyamanan, keamanan, dan pelayanan kepada pengguna jalan tol.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

10C. Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) KM 207 A Jalan Tol Palikanci

Alamat : Jalan Tol Palikanci KM 207 Jalur A
Luas Lahan : ± 60.000 m2
Pengembangan : Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) Jalan Tol

TIP KM 207 A Jalan Tol Palikanci memiliki lahan seluas ± 6 Ha yang telah beroperasi secara penuh untuk memenuhi kebutuhan pengguna jalan tol dengan sejumlah fasilitas yaitu SPBU, area parkir, sarana ibadah, toilet, pujasera, dan rumah makan.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

11. Lahan Green View Residence Sidoarjo

Alamat	: Jl. Kali Pecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.
Pelaksanaan Proyek	: Pematangan Lahan
Luas Lahan	: ± 70.000 m2
Jumlah	: ± 300 – 400 unit

Lahan Green View Residence merupakan lahan milik Perseroan yang rencananya akan dikembangkan untuk perumahan dengan menyasar pangsa pasar menengah. Jumlah unit rumah yang akan dibangun direncanakan berkisar antara 300-400 unit. Proyek ini merupakan pengembangan dari Green Residence Sidoarjo yang telah dibangun sebelumnya, berada di samping perumahan Green Residence Sidoarjo yang memiliki lokasi strategis serta akses yang baik ke Pusat Kota Sidoarjo dan Bandara Juanda Surabaya.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

12. Lahan Pandu Raya

Alamat	: Jl. Pandu Raya, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor
Pelaksanaan Proyek	: Perencanaan
Luas Lahan	: 3.389 m2

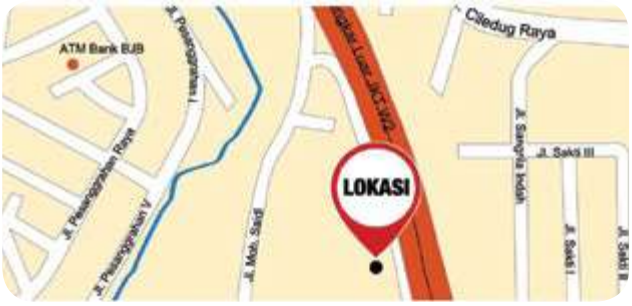
Lokasi lahan sangat strategis karena berada di jalan raya utama dengan lokasi sejauh 1 km dari akses keluar Jalan Exit Tol Bogor Ring Road dan 2,5 km dari Kebun Raya Bogor. Lokasi berada di wilayah yang sudah berkembang, tidak jauh dari pusat perbelanjaan, sekolah dan rumah sakit. Akan dikembangkan menjadi Condotel yang dilengkapi dengan akses keluar Jalan Tol Bogor Ring Road di Jalan Raya Bogor. Lokasi berada di wilayah yang sudah berkembang, tidak jauh dari pusat perbelanjaan, sekolah dan rumah sakit. Setelah perijinan diperoleh, akan dikembangkan menjadi apartemen yang dilengkapi dengan fasilitas retail/komersial pendukung. Adapun luas lahan yang dimiliki oleh Perseroan adalah 3.389 m2.

Aktivitas Pengembangan **Tahun 2016**

13. Lahan Koridor JORR W2 Utara

Alamat	: Jl. Saidi Raya, Kelurahan Petukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan
Pelaksanaan Proyek	: Pembebasan Lahan
Luas Lahan	: 3.846 m2

Lokasi lahan sangat strategis karena tepat berada di samping *frontage* akses langsung ke jalan Tol JORR W2 Utara (Exit Tol Ciledug). Peruntukan lahan adalah untuk kawasan jasa dan perdagangan. Perseroan merencanakan lahan ini untuk dikembangkan menjadi *Mixed Use Building* sesuai dengan kebutuhan dan pengembangan wilayah tersebut.



Pengembangan **Proyek**

1. Tangcity

Kawasan *superblock* yang berada di Kota Tangerang ini direncanakan akan diakuisisi oleh PT Jasamarga Properti. Untuk mendapatkan hasil yang optimal dan keputusan yang tepat, Perseroan melakukan evaluasi dan *due diligence* terhadap aset dan prospek Superblock Tangcity kedepannya.

2. Hotel Whiz Yogyakarta

PT Jasamarga Properti berencana mengakuisisi hotel Whiz yang berada di Kota Yogyakarta, saat ini Perseroan sedang melakukan evaluasi terhadap rencana tersebut sebagai dasar untuk melihat prospek bisnis Hotel dan juga pengambilan keputusan kedepannya

3. Hotel Silk Bandung

PT Jasamarga Properti berencana mengakuisisi Hotel Silk yang berada di lokasi strategis daerah Dago Kota Bandung yang berdekatan dengan beberapa Perguruan Tinggi serta merupakan destinasi bagi wisatawan yang berkunjung ke Kota Bandung. Perseroan saat ini sedang melakukan evaluasi untuk melakukan pengambilan keputusan yang tepat dan memberikan hasil yang optimal bagi Perseroan.

4. TIP Jalan Tol Solo-Ngawi

Mulai tahun 2016, Perseroan kembali dipercaya untuk bekerjasama dengan Anak Perusahaan kelompok usaha Jasa Marga yaitu PT Solo Ngawi Jaya yang menguasai konsesi Ruas Tol Solo-Ngawi. Tahun 2016 ini Perseroan melakukan analisa kelayakan bisnis pada dua TIP tipe A yang diusahakan pada tahun 2017 akan dilanjutkan dengan pelaksanaan konstruksi.

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Penerapan GCG

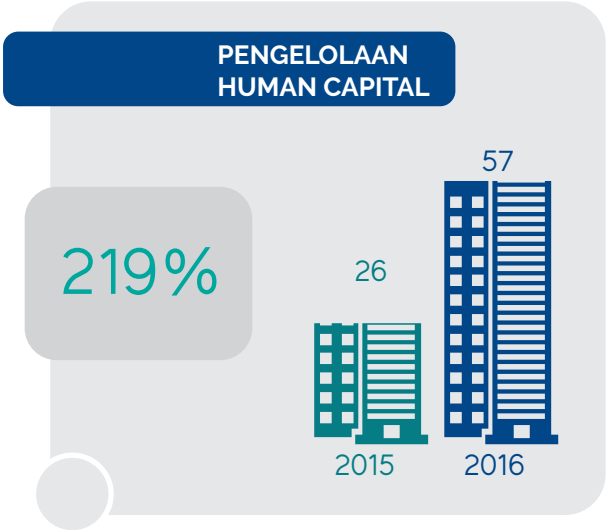
Untuk mewujudkan perseroan sebagai perusahaan yang berdaya saing tinggi dan terus tumbuh berkembang, Perseroan terus berupaya melakukan peningkatan dan terus mengembangkan sistem tata kelola perusahaan (*good corporate governance*) dengan memperhatikan prinsip-prinsip GCG sesuai ketentuan dan prinsip yang berlaku.

Prinsip GCG Perseroan salah satunya terjabarkan melalui pelaksanaan manajemen risiko. Dalam setiap rencana investasi yang akan dilaksanakan, Dewan Komisaris senantiasa meminta Direksi untuk mengidentifikasi, menilai, dan menyusun rencana mitigasi atas risiko-risiko yang timbul akibat kondisi pasar, keuangan, teknis, situasi sosial dan keamanan setempat, serta kondisi perekonomian secara keseluruhan. Lebih lanjut, Dewan Komisaris kemudian memantau pelaksanaan atas rencana pengelolaan risiko dimaksud sepanjang pelaksanaan investasi pada tahun berjalan.

Pengelolaan Human Capital

Dalam rangka perwujudan Visi dan Misi serta sasaran strategis Perseroan, terkait dengan penggunaan sumber daya manusia yang efektif dan efisien dan juga menindaklanjuti Keputusan Direksi No.001/KPTS-JMP/IV/2013 tanggal 19 April 2013, mengenai Struktur Organisasi maka dilakukan pengisian Sumber Daya Manusia yang per Desember 2016 rinciannya adalah sebagai berikut :

POSISI	Jumlah
Komisaris	1
Direksi	3
General Manager	4
Manager	15
Assistant Manager	22
Staf	7
Project Manager	4
Site Manager	1
Total	**57**



Penilaian **KPKU**

Sebagai salah satu Anak Perusahaan PT Jasa Marga (Persero) Tbk. yang ingin terus meningkatkan kualitas kinerja perusahaan, maka Perseroan bekerja sama dengan tim assesor dari Kementerian BUMN melakukan penilaian terhadap kinerja Perseroan mulai dari level pimpinan sampai dengan karyawan level terbawah atau lebih dikenal dengan sebutan Kriteria Penilaian Kinerja Unggul (KPKU).

Penilaian dilakukan baik dari sisi administrasi dan dokumentasi sampai dengan melakukan kunjungan ke proyek milik Perseroan. Penilaian ini dilakukan untuk melihat komitmen jajaran pimpinan dan karyawan dalam meningkatkan kinerja Perseroan sehingga menghasilkan produk yang unggul.

Penilaian ini memiliki dampak yang baik bagi keberlanjutan Visi dan Misi Perseroan kedepannya dan diharapkan di tahun-tahun yang akan datang, skor KPKU Perseroan dapat terus meningkat.

Tanggung Jawab **Perseroan**

Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas program tanggung jawab sosial dan lingkungan. Perseroan yakin dengan peningkatan program tanggung jawab sosial akan memberikan respon positif untuk pertumbuhan bisnis pada tahun-tahun yang akan datang.

Pada tahun 2016 Perseroan telah melakukan beberapa kegiatan sebagai bentuk tanggung jawab sosial Perseroan terhadap lingkungan diantaranya adalah pemberian santunan kepada Yatim Piatu di kawasan sekitar proyek PT Jasamarga Properti (Green Residence Sidoarjo & Lipi Residence), pemberian sumbangan kepada Masjid di sekitar koridor jalan tol dan juga berkoordinasi dengan perusahaan induk dalam menyelenggarakan kegiatan BUMN mengajar serta penanaman pohon di Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) yang dikelola oleh PT Jasamarga Properti.

Keberlanjutan program tanggung jawab sosial dan lingkungan Perseroan diawali dengan niat tulus Perseroan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, menjalankan amanah dan menciptakan hubungan yang harmonis dengan para pemangku kepentingan.

LAPORAN KEUANGAN

PT Jasamarga Properti

Laporan keuangan tanggal 31 Desember 2016
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PT JASAMARGA PROPERTI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2016
No: 002/DIR-JMP/SP/III/2017

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Irwan Artigyo Sumadiyo
   Alamat Kantor : Plaza Tol Taman Mini Indonesia Indah, Jakarta 13550
   Alamat Domisili Sesuai KTP : Jl. Darmawangsa X/24 RT.002 RW.001 Kel. Cipete Utara, Kec.Kebayoran Baru
   Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Eko Hari Purwanto
   Alamat Kantor : Plaza Tol Taman Mini Indonesia Indah, Jakarta 13550
   Alamat Domisili Sesuai KTP : Jl. Gardenia Blok A 4 No.5 RT.005 RW. 013 Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawalumbu
   Jabatan : Direktur Keuangan & Umum

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan PT. Jasamarga Properti;
2. Laporan Keuangan Perseroan telah disusun dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia,
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perseroan telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan Keuangan Perseroan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas Sistem Pengendalian Internal Perusahaan

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Januari 2017

METERAI TEMPEL 32689AEF644214469 6000 ENAM RIBU RUPIAH

Irwan Artigyo Sumadiyo	**Eko Hari Purwanto**
Direktur Utama	**Direktur Keuangan & Umum**

PT Jasamarga Properti
Tol Plaza Taman Mini Indonesia Indah
Jakarta 13550 – Indonesia
Tel. (62-21) 841 3526, 841 3630
Fax. (62-21) 840 1533, 841 3540

PT JASAMARGA PROPERTI
LAPORAN KEUANGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2016
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Daftar Isi

	Halaman
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1-2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3
Laporan Perubahan Ekuitas	4
Laporan Arus Kas	5
Catatan atas Laporan Keuangan	6-36

****

EY
Building a better working world

Purwantono, Sungkoro & Surja

Indonesia Stock Exchange Building
Tower 2, 7th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190, Indonesia

Tel : +62 21 5289 5000
Fax: +62 21 5289 4100
ey.com/id

Laporan Auditor Independen

Laporan No. RPC-3334/PSS/2017

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Jasamarga Properti

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Jasamarga Properti terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2016, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan 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.

Tanggung jawab auditor

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

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan 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 secara keseluruhan.

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. RPC-3334/PSS/2017 (lanjutan)

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Jasamarga Properti tanggal 31 Desember 2016, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Purwantono, Sungkoro & Surja

E. Batara Manurung, CPA
Registrasi Akuntan Publik No. AP.0693

30 Januari 2017

PT JASAMARGA PROPERTI
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam rupiah)

	Catatan	31 Desember 2016	31 Desember 2015
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2b,2c, 4,23,25	102.848.238.762	33.780.300.290
Piutang usaha			
Pihak ketiga	2j,5,25	9.682.860.755	5.996.997.847
Pihak berelasi	2c,2j,5,23,25	1.630.046.830	614.500.000
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga	2j,6,25	942.438.328	429.956.763
Pihak berelasi	2c,2j,6,23,25	151.271.580.087	1.138.750.000
Uang muka	7	19.733.306.289	18.311.188.622
Pajak dibayar dimuka	2i,13a	17.404.159.777	16.165.085.175
Persediaan	2d,2g,8	14.111.846.932	20.153.707.326
TOTAL ASET LANCAR		**317.624.477.760**	**96.590.486.023**
ASET TIDAK LANCAR			
Uang muka pembelian tanah	7	235.461.852.951	52.190.273.663
Tanah untuk pengembangan	2d,2g,9	73.971.677.663	61.112.971.380
Properti investasi - neto	2e,2g,10	232.318.971.267	84.335.110.482
Aset tetap - neto	2f,2g,11	1.160.194.415	151.912.054.561
TOTAL ASET TIDAK LANCAR		**542.912.696.296**	**349.550.410.086**
TOTAL ASET		**860.537.174.056**	**446.140.896.109**

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

PT JASAMARGA PROPERTI
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam rupiah)

	Catatan	31 Desember 2016	31 Desember 2015
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha	2j,12,25	1.674.552.897	1.073.256.980
Utang lain-lain - pihak berelasi	2c,2j,23,25	5.079.025.985	101.600.000
Utang pajak	2i,13b	3.896.678.533	1.768.210.513
Beban akrual	2j,14	5.178.272.151	225.342.322
Uang muka penjualan	2k,15	3.445.177.500	3.390.527.500
Pendapatan diterima dimuka	2k,16	2.431.756.439	443.710.561
Uang jaminan penyewa	17	930.448.516	1.113.532.556
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK		**22.635.912.021**	**8.116.180.432**
TOTAL LIABILITAS		**22.635.912.021**	**8.116.180.432**
EKUITAS			
Modal saham			
Modal dasar – 2.000.000 dan 400.000 saham masing-masing pada tahun 2016 dan 2015 dengan nilai nominal Rp1.000.000 per saham;			
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 788.360 dan 221.000 saham, masing-masing pada tahun 2016 dan 2015	18	788.360.000.000	221.000.000.000
Uang muka setoran modal	28	46.900.000.000	220.000.000.000
Saldo laba (defisit)		2.641.262.035	(2.975.284.323)
TOTAL EKUITAS - NETO		**837.901.262.035**	**438.024.715.677**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		**860.537.174.056**	**446.140.896.109**

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

PT JASAMARGA PROPERTI
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2016
(Disajikan dalam rupiah)

		Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	Catatan	**2016**	**2015**
PENDAPATAN	2k,19	232.687.460.067	27.888.480.105
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	2k,20	(204.635.805.737)	(20.142.379.716)
LABA KOTOR		**28.051.654.330**	**7.746.100.389**
Penghasilan lainnya	2k,22	1.862.803.518	794.535.799
Beban umum dan administrasi	2k,21	(23.560.510.816)	(6.781.831.689)
Beban lainnya		(239.050.924)	(1.249.995)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		**6.114.896.108**	**1.757.554.504**
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2i,13c	(498.349.750)	(471.748.006)
LABA TAHUN BERJALAN		**5.616.546.358**	**1.285.806.498**
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN		**-**	**-**
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**5.616.546.358**	**1.285.806.498**

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

PT JASAMARGA PROPERTI
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2016
(Disajikan dalam rupiah)

	Catatan	Modal Disetor	Uang Muka Setoran Modal	Saldo Laba (Defisit)	Jumlah Ekuitas
Saldo tanggal 1 Januari 2015		**114.000.000.000**	**-**	**(4.261.090.821)**	**109.738.909.179**
Setoran modal	18	107.000.000.000	220.000.000.000	-	327.000.000.000
Laba tahun berjalan		-	-	1.285.806.498	1.285.806.498
Saldo tanggal 31 Desember 2015		**221.000.000.000**	**220.000.000.000**	**(2.975.284.323)**	**438.024.715.677**
Setoran modal	18	567.360.000.000	(220.000.000.000)	-	347.360.000.000
Uang muka setoran modal		-	46.900.000.000	-	46.900.000.000
Laba tahun berjalan		-	-	5.616.549.358	5.616.546.358
Saldo tanggal 31 Desember 2016		**788.360.000.000**	**46.900.000.000**	**2.641.262.035**	**837.901.262.035**

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

PT JASAMARGA PROPERTI
LAPORAN ARUS KAS
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2016
(Disajikan dalam rupiah)

	Catatan	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016	2015
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		230.028.746.207	24.689.792.819
Penerimaan (pengeluaran) jaminan dari penyewa	17	(183.084.040)	1.113.532.556
Pembayaran kas kepada/untuk:			
Gaji dan tunjangan karyawan		(9.765.171.182)	(4.750.164.589)
Kontraktor dan pemasok		(199.389.753.153)	(33.506.455.189)
Beban operasi lainnya		(6.178.560.888)	(17.631.194.071)
Kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		14.512.176.944	(30.084.488.474)
Penerimaan bunga		1.442.513.740	839.237.169
Penerimaan pinjaman pihak berelasi		4.976.296.801	105.000.000
Pembayaran pajak penghasilan		(642.657.067)	(521.819.448)
Pembayaran pinjaman pihak berelasi		(92.918.537)	(3.400.000)
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		**20.195.411.881**	**(29.665.470.753)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Pembayaran uang muka untuk pembelian tanah	7	(183.271.579.288)	(48.462.469.090)
Perolehan tanah untuk pengembangan	9	(12.858.706.284)	(29.883.268.457)
Perolehan properti investasi	10	-	(55.016.445.706)
Perolehan aset tetap	11	(257.187.837)	(151.699.803.228)
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi		**(196.387.473.409)**	**(285.061.986.481)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan setoran modal	18	198.360.000.000	107.000.000.000
Penerimaan uang muka setoran modal		46,900,000,000	220.000.000.000
Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan		**245.260.000.000**	**327.000.000.000**
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		**69.067.938.472**	**12.272.542.766**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		**33.780.300.290**	**21.507.757.524**
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		**102.848.238.762**	**33.780.300.290**

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

1. UMUM

Pendirian Perusahaan

PT Jasamarga Properti ("Perusahaan") didirikan di Jakarta berdasarkan akta notaris Windalina, S.H., No. 02 tanggal 15 Januari 2013. Anggaran dasar Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-02309.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 23 Januari 2013.

Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan dengan perubahan terakhir diaktakan dalam akta notaris Umi Chamidah, S.H., M.Kn. No. 283 tanggal 27 Desember 2016, mengenai Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0000220.AH.01.11Tahun 2017 tanggal 03 Januari 2017.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang pembangunan, perdagangan dan jasa. Kegiatan usaha Perusahaan saat ini adalah melakukan pengembangan dan pemasaran kawasan perumahan di Jakarta Timur dan Sidoarjo, serta penyewaan ruang kantor di Jakarta Selatan. Perusahaan telah memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 2014.

Perusahaan berkedudukan di Plaza Tol Taman Mini Indonesia Indah, Jakarta.

PT Jasa Marga (Persero) Tbk adalah entitas induk langsung dari Perusahaan.

Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	2016	2015
Komisaris Utama	: Ibnu Purna Muchtar	Ibnu Purna Muchtar
Komisaris	: Reynaldi Hermansjah	Abdul Hadi Hs
Direktur Utama	: Irwan Artigyo Sumadyo	M. Agus Setiawan
Direktur	: Denny Abdurachman	Irwan Artigyo Sumadyo
Direktur	: Eko Hari Purwanto, SE	Eko Hari Purwanto, SE

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, Perusahaan tidak memiliki karyawan tetap (tidak diaudit).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar penyusunan laporan keuangan

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (“SAK”), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK”).

Selain laporan arus kas, laporan keuangan disusun berdasarkan asas akrual, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung, dengan menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

b. Setara kas

Deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan yang tidak dibatasi penggunaannya diklasifikasikan sebagai “Setara Kas”.

c. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7 (Revisi 2010), “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan yang terkait.

d. Persediaan

Properti yang diperoleh atau dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, yang tidak untuk disewakan atau untuk mendapatkan kenaikan nilai, dicatat sebagai persediaan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya dialokasikan secara proporsional berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti residensial, pada saat pengembangan dan pembangunan infrastruktur dilaksanakan, akun ini dipindahkan ke persediaan. Untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur, akun ini akan tetap sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Komisi yang tidak dapat dikembalikan yang dibayarkan kepada agen penjualan atas penjualan unit real estat dibebankan pada saat terutang.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Persediaan (lanjutan)

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun yang bersangkutan.

e. Properti investasi

Properti investasi Perusahaan terdiri dari bangunan yang dikuasai Perusahaan 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 dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Total tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus atas taksiran masa manfaat ekonomis selama 30 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

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

Untuk pengalihan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

f. Aset tetap

Perusahaan menggunakan model biaya dalam pengukuran aset tetapnya. Aset tetap, dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan aset tetap termasuk: (a) harga pembelian, dan (b) setiap biaya yang diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi masa kini. Pada saat pemeliharaan dan perbaikan yang signifikan dilakukan, biaya tersebut diakui ke dalam nilai tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi berjalan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Aset tetap (lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset, sebagai berikut:

	Masa manfaat
Peralatan dan perlengkapan kantor	5 tahun

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

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah dan disesuaikan secara prospektif, apabila diperlukan, pada setiap akhir tahun buku.

g. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai “Rugi Penurunan Nilai”, jika ada.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, transaksi pasar terkini dijadikan sebagai acuan, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, digunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Penurunan nilai aset non-keuangan (lanjutan)

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

h. Sewa

Perusahaan menerapkan PSAK 30 (2011), “Sewa”. PSAK ini menetapkan bahwa klasifikasi dari setiap elemen sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi secara terpisah bagi suatu perjanjian sewa yang mengandung elemen tanah dan bangunan.

Perusahaan sebagai *lessee*

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan perjanjian sewa, atau perjanjian yang mengandung sewa, didasarkan atas substansi perjanjian pada tanggal awal sewa dan apakah pemenuhan perjanjian tergantung pada penggunaan suatu aset dan perjanjian tersebut memberikan suatu hak untuk menggunakan aset tersebut. Sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset, diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan.

Pada awal masa sewa, *lessee* mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar aset sewa pembiayaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas. Beban keuangan dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa.

Aset sewa pembiayaan yang dimiliki oleh *lessee* dengan dasar sewa pembiayaan disusutkan secara konsisten dengan metode yang sama yang digunakan untuk aset yang dimiliki sendiri, atau disusutkan secara penuh selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaat aset sewa pembiayaan, jika tidak ada kepastian yang memadai bahwa *lessee* akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa.

Sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan dasar garis lurus *(straight-line basis)* selama masa sewa.

Perusahaan sebagai *lessor*

Perusahaan mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi keuangan sebesar total yang sama dengan investasi sewa neto. Piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan pendapatan pembiayaan. Pengakuan pendapatan pembiayaan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto sebagai lessor dalam sewa pembiayaan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai *lessor* (lanjutan)

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

i. Perpajakan

Perusahaan telah menerapkan PSAK 46 (2014), “Pajak Penghasilan”. PSAK ini mendiskusikan aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berasal dari aset yang tidak disusutkan yang diukur dengan menggunakan model revaluasi dan dari properti investasi yang diukur dengan menggunakan model nilai wajar.

Pajak penghasilan non-final - pajak kini

Aset dan liabilitias pajak penghasilan kini untuk tahun berjalan dan tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah tersebut adalah yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Pajak penghasilan final

Penghasilan dari penjualan rumah sederhana dan non-sederhana, serta penghasilan dari sewa ruang kantor merupakan subjek pajak final masing-masing dengan tarif 1%, 5% dan 10%. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai “Pajak Dibayar Dimuka”.

Beban pajak kini sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan untuk tujuan akuntansi.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

j. Instrumen keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK 50 (2014), ”Instrumen Keuangan: Penyajian” (PSAK 50), PSAK 55 (2014), ”Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran” (PSAK 55) serta PSAK 60 (2015), “Instrumen Keuangan: Pengungkapan” (PSAK 60).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

i) Aset keuangan

Pengakuan awal dan pengukuran

Aset keuangan dalam lingkup PSAK 55 diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. menentukan klasifikasi aset keuangan pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, akan dievaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir tahun pelaporan.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar dan, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2016, aset keuangan Perusahaan mencakup kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain yang seluruhnya dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penhasilan komprehensif lain pada saat pinjaman dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, maupun pada saat proses amortisasi.

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset tersebut telah berakhir; atau (2) Perusahaan telah mentransfer hak mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset atau berkewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga dalam perjanjian *"pass-through"*, dan salah satu diantara: (a) Perusahaan telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau (b) Perusahaan tidak mentransfer atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset, namun telah mentransfer kendali atas aset tersebut.

Penurunan nilai

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai 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 atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

i) Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai (lanjutan)

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa datang, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang jumlahnya tidak signifikan secara individual. Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan Perusahaan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif.

Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi).

Nilai tercatat aset keuangan dikurangi melalui penggunaan akun cadangan dan jumlah kerugian diakui dalam laba rugi. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang, beserta dengan penyisihan terkait, dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan atas pemulihan di masa depan dan semua agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Perusahaan. Jika pada tahun berikutnya nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui ditambah atau dikurangi dengan menyesuaikan akun cadangan. Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi yang seharusnya jika penurunan nilai tidak diakui pada tanggal pemulihan dilakukan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laba rugi.

ii) Liabilitas keuangan

Pengakuan awal dan pengukuran

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 55 diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal.

Pada saat pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii) Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengakuan awal dan pengukuran (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2016, liabilitas keuangan Perusahaan mencakup utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual yang dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi.

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan diakui dalam laba rugi.

iii) Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat maksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

iv) Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau harga yang diminta pada penutupan bisnis pada akhir tahun pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian tersebut mencakup penggunaan transaksi-transaksi pasar yang wajar antara pihak-pihak yang mengerti dan berkeinginan *(arm's length market transactions)*, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskontokan, atau model penilaian lainnya.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan bangunan rumah dengan metode akrual penuh *(full accrual method)* sesuai dengan PSAK 44, "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat", apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

a) proses penjualan telah selesai;
b) harga jual akan tertagih, yaitu apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
c) tagihan penjual tidak bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
d) penjual telah mengendalikan 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.

Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit *(deposit method)* sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Penerapan metode deposit adalah sebagai berikut:
a) penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estat, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka;
b) piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui;
c) unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aset penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real estat tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli;

Pendapatan SPBU

Pendapatan dari hasil pengoperasian SPBU di ruas jalan tol oleh Perusahaan diakui pada saat penjualan bahan bakar minyak secara harian.

Pendapatan sewa

Pendapatan sewa ruangan serta jasa pemeliharaan yang diterima dimuka ditangguhkan dan diakui sebagai pendapatan dalam periode dimana sewa dan jasa pemeliharaan dinikmati sesuai dengan persyaratan perjanjian sewa.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun ditentukan berdasarkan taksiran biaya perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan rumah hunian ditentukan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan yang terjadi dan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan. Taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan disajikan dalam "Beban Akrual" yang disajikan pada laporan posisi keuangan. Perbedaan antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pengerjaan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Penjualan" tahun berjalan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

l. Provisi

Provisi diakui jika Perusahaan memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dimana ada kemungkinan besar bahwa untuk penyelesaian kewajiban tersebut diperlukan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan jumlah kewajiban tersebut dapat diestimasi secara andal.

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

m. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi diungkapkan, kecuali jika arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan, tetapi diungkapkan jika terdapat kemungkinan besar *(probable)* arus masuk manfaat ekonomi.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir tahun pelaporan. Namun, ketidakpastian atas asumsi dan estimasi ini dapat menyebabkan hasil yang memerlukan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang terdampak pada masa mendatang.

a. Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat pertimbangan-pertimbangan berikut ini, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan:

- <u>Pengelompokan aset keuangan dan liabilitas keuangan</u>

  Perusahaan menetapkan pengelompokan aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti yang diungkapkan pada Catatan 2j.

- <u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>

  Perusahaan mengevaluasi tagihan piutang tertentu ketika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya.

  Dalam hal tersebut, Perusahaan 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 dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Perusahaan.

  Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha. Tidak terdapat penyisihan penurunan nilai piutang usaha yang diakui pada tanggal 31 Desember 2016 (Catatan 5).

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

a. Pertimbangan (lanjutan)

- Pengklasifikasian properti

  Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan:

  - Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan kantor yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Perusahaan, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.

  - Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Perusahaan dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

- Sewa

  Perusahaan mengadakan perjanjian sewa properti komersial pada portofolio properti investasi. Perusahaan telah menentukan, berdasarkan evaluasi atas syarat dan kondisi dari perjanjian, bahwa menjaga semua risiko signifikan dan manfaat kepemilikan atas properti yang disewakan tersebut dan, sehingga, Perusahaan mengakui transaksi sewa sebagai sewa operasi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2h.

b. Estimasi dan asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan 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.

- Taksiran nilai realisasi neto persediaan

  Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

  Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan yang sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

- Penyusutan properti investasi dan aset tetap

  Biaya perolehan properti investasi dan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi dan aset tetap antara 5 sampai 30 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10 dan 11.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

b. Estimasi dan asumsi (lanjutan)

- Penilaian properti

  Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari properti investasi ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Perusahaan yang sejenis. Pada tanggal 31 Desember 2016, Perusahaan tidak melakukan penilaian nilai wajar properti.

- Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

  Ketika nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan yang dicatat atau disajikan di dalam laporan posisi keuangan tidak dapat diambil dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model *discounted cash flow*.

  Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar. Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 25.

- Ketidakpastian liabilitas perpajakan

  Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan oleh, atau negosiasi dengan, otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

  Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang serupa dengan yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57, “Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi”.

  Perusahaan membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan apakah liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Kas	215.912.429	69.150.000
Bank		
Pihak berelasi (Catatan 23)	71.567.145.979	33.486.565.474
Pihak ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	1.065.180.354	224.584.816
Total bank	72.632.326.333	33.711.150.290

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Deposito berjangka		
Pihak berelasi (Catatan 23)		-
Pihak ketiga		
PT Bank Bukopin Tbk	10.000.000.000	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.000.000.000	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.000.000.000	-
Total deposito berjangka	30.000.000.000	-
Total kas dan setara kas	**102.848.238.762**	**33.780.300.290**

Kisaran suku bunga tahunan deposito berjangka untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 masing-masing adalah sebesar 6,25% - 8,00%

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pihak berelasi (Catatan 23)		
Retensi kredit pemilikan rumah	763.270.000	611.440.000
Sewa	866.776.830	3.060.000
Total pihak berelasi	1.630.046.830	614.500.000
Pihak ketiga		
Penjualan unit bangunan	2.144.390.002	5.900.509.889
Lainnya	7.538.470.753	96.487.958
Total pihak ketiga	9.682.860.755	5.996.997.847
Total	**11.312.907.585**	**6.611.497.847**

Pada tanggal 31 Desember 2016, semua piutang usaha Perusahaan dalam mata uang rupiah.

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Belum jatuh tempo	8.203.624.894	-
Jatuh tempo antara:		
1 sampai 30 hari	524.502.999	2.829.403.858
31 sampai 60 hari	974.960.850	3.388.300.389
61 sampai 90 hari	9.936.500	122.470.000
Lebih dari 90 hari	1.599.882.342	271.323.600
Total	**11.312.907.585**	**6.611.497.847**

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang usaha pada akhir tahun, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih sehingga Perusahaan tidak membentuk penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2016, tidak terdapat piutang usaha yang dijaminkan sehubungan dengan liabilitas Perusahaan.

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
< 1 tahun	11.270.710.220	2.991.933.080
1 - 5 tahun	42.197.365	1.457.677.660
> 5 tahun	-	-
Total	**11.312.907.585**	**4.449.610.740**

Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor untuk jangka waktu yang bervariasi antara 1 sampai 2 tahun dengan beberapa pihak. Dalam perjanjian sewa tersebut, Perusahaan setuju untuk menyewakan ruang kantor yang berlokasi di Gedung Graha Simatupang kepada *lessee* dengan harga sewa sesuai dengan luas ruang kantor yang digunakan.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Piutang lain-lain terdiri dari:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pihak berelasi (Catatan 23)		
Induk Koperasi Karyawan Jasa Marga (Inkopkar Jaga)	1.138.750.000	1.138.750.000
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	150.132.830.087	-
Total pihak berelasi	151.271.580.087	1.138.750.000
Pihak ketiga		
Mitra usaha	828.438.328	327.356.763
Karyawan	114.000.000	102.600.000
Total pihak ketiga	942.438.328	429.956.763
Total	**152.214.018.415**	**1.568.706.763**

Piutang mitra usaha merupakan piutang dari mitra KSO Pembangunan Properti - LIPI Residence Depok terkait dengan proyek pengembangan perumahan LIPI Residence.

Piutang dari pemegang saham PT Jasa Marga (Persero) Tbk adalah tambahan setoran modal sebesar Rp149.000.000.000 yang pada tanggal 31 Desember 2016 belum disetor.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 dapat tertagih seluruhnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan penurunan nilai.

7. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pembelian tanah	235.461.852.951	52.190.273.663
Proyek	18.191.690.792	18.191.690.792
Bahan bakar minyak	1.398.232.897	-
Operasional	143.382.600	119.497.830
Total	**255.195.159.240**	**70.501.462.285**

Uang muka disajikan dalam laporan posisi keuangan sebagai berikut:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Aset lancar	19.733.306.289	18.311.188.622
Aset tidak lancar	235.461.852.951	52.190.273.663
Total	**255.195.159.240**	**70.501.462.285**

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka atas pembelian tanah yang berlokasi di Pandaan, Sidoarjo dan Depok yang saat ini masih dalam proses pengurusan dokumen.

Uang muka proyek merupakan uang muka untuk proyek pengembangan perumahan LIPI Residence.

8. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Tanah matang	8.280.457.329	3.595.221.249
Rumah tersedia untuk dijual	2.021.239.515	4.226.921.738
Rumah dalam penyelesaian	2.927.768.654	471.757.143
Persediaan Biosolar	385.316.563	-
Persediaan Pertamina Dex	132.851.032	-
Persediaan Pertalite	118.423.844	-
Persediaan Premium	109.565.991	-
Persediaan Pertamax	87.981.737	-
Persediaan Pertamax Turbo	39.242.805	-
Persediaan Pertamax Plus	8.999.462	-
Tanah dalam pengembangan	-	11.859.807.196
Total	**14.111.846.932**	**20.153.707.326**

Persediaan sebesar Rp24.321.614.756 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 telah diakui sebagai beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 20).

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015. Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, persediaan tidak diasuransikan dan tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk dikembangkan pada masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

Lokasi	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pesanggrahan, Jakarta Selatan	42.857.164.078	41.346.285.057
Pandu Raya, Bogor	15.544.253.056	14.930.312.750
Sawangan, Depok	6.968.965.133	4.836.373.573
Pandaan, Jawa Timur	3.798.162.456	-
Tangerang City	2.500.000.000	-
Tempat Istirahat dan Pelayanan 88 B	1.973.071.440	-
Sidoarjo II, Jawa Timur	251.194.000	-
Sawangan II, Depok	78.867.500	-
Total	**73.971.677.663**	**61.112.971.380**

Status kepemilikan tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
	Luas (m^2)	Luas (m^2)
Pelepasan hak	8.668	8.668

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, tidak terdapat tanah untuk pengembangan yang dijaminkan sehubungan dengan kewajiban Perusahaan.

10. PROPERTI INVESTASI - NETO

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya Perolehan				
Tanah	30.384.248.750	-	-	30.384.248.750
Bangunan	22.298.243.689	150.682.071.326*)	-	172.980.315.015
Aset dalam penyelesaian	32.333.953.267	-	-	32.333.953.267
Total biaya perolehan	85.016.445.706	150.682.071.326	-	235.698.517.032
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	681.335.224	2.698.210.541	-	3.379.545.765
Total akumulasi penyusutan	681.335.224	2.698.210.541	-	3.379.545.765
Nilai Buku	**84.335.110.482**			**232.318.971.267**

*) Reklasifikasi dari akun aset dalam penyelesaian aset tetap ke bangunan properti investasi.

10. PROPERTI INVESTASI - NETO (lanjutan)

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Biaya Perolehan				
Tanah		30.384.248.750	-	30.384.248.750
Bangunan	-	22.298.243.689	-	22.298.243.689
Aset dalam penyelesaian	-	32.333.953.267	-	32.333.953.267
Total biaya perolehan	-	85.016.445.706	-	85.016.445.706
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	-	681.335.224	-	681.335.224
Total akumulasi penyusutan	-	681.335.224	-	681.335.224
Nilai Buku	**-**			**84.335.110.482**

Penyusutan sebesar Rp2.698.210.542 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 telah dibebankan pada akun beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 20).

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp9.945.923.696 (Catatan 19).

Rincian aset dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

Proyek	**Persentase Pembayaran**	**Jumlah**	**Perkiraan Tanggal Penyelesaian**
Tamansari Parama, Jakarta	100%	32.333.953.267	31 Maret 2017

Tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam penyelesaian.

Pada tanggal 31 Desember 2016, properti investasi tidak diasuransikan dan tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

11. ASET TETAP - NETO

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Biaya Perolehan				
Peralatan kantor	343.377.852	170.367.837	-	513.745.689
Perlengkapan kantor	1.188.267.909	86.820.000	-	1.275.087.909
Sub-total	1.531.645.761	257.187.837		1.788.833.598
Aset dalam penyelesaian	150.682.071.326	-	150.682.071.326*)	-
Total biaya perolehan	152.213.717.087	257.187.837	150.682.071.326	1.788.833.598
Akumulasi Penyusutan				
Peralatan kantor	83.918.483	89.081.910	-	173.000.393
Perlengkapan kantor	217.744.043	237.894.747	-	455.638.790
Total akumulasi penyusutan	301.662.526	326.976.657	-	628.639.183
Nilai Buku	**151.912.054.561**			**1.160.194.415**

*) Reklasifikasi dari akun aset dalam penyelesaian aset tetap ke bangunan properti investasi.

11. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Biaya Perolehan				
Peralatan kantor	221.545.350	121.832.502	-	343.377.852
Perlengkapan kantor	292.368.509	895.899.400	-	1.188.267.909
Sub-total	513.913.859	1.017.731.902	-	1.531.645.761
Aset dalam penyelesaian	-	150.682.071.326	-	150.682.071.326
Total biaya perolehan	513.913.859	151.699.803.228	-	152.213.717.087
Akumulasi Penyusutan				
Peralatan kantor	31.206.526	52.711.957	-	83.918.483
Perlengkapan kantor	37.867.489	179.876.554	-	217.744.043
Total akumulasi penyusutan	69.074.015	232.588.511	-	301.662.526
Nilai Buku	**444.839.844**			**151.912.054.561**

Penyusutan sebesar Rp326.976.657 dan Rp232.588.511 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 dicatat pada akun beban umum dan administrasi (Catatan 21).

Pada tanggal 31 Desember 2016, aset tetap tidak diasuransikan dan tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

12. UTANG USAHA

Saldo utang usaha sebesar Rp1.674.552.897 dan Rp1.073.256.980 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 merupakan utang kepada berbagai kontraktor terkait dengan konstruksi bangunan rumah dan infrastruktur. Seluruh utang usaha merupakan utang kepada pihak ketiga dan dalam mata uang rupiah.

13. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

	31 Desember 2016	**31 Desember 2015**
Pajak pertambahan nilai	17.337.933.938	16.132.171.139
Pajak penghasilan final	435.353	-
Pajak penghasilan 21	65.790.486	32.914.036
Total	**17.404.159.777**	**16.165.085.175**

b. Utang pajak

	31 Desember 2016	**31 Desember 2015**
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	840.915.432	1.180.582.282
Pasal 21	80.732.595	58.517.033
Pasal 23	96.883.372	3.825.693
Pasal 29	301.788.115	471.748.006
Pajak pertambahan nilai	2.411.087.744	-
Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	165.271.275	53.537.499
Total	**3.896.678.533**	**1.768.210.513**

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban pajak penghasilan

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran laba kena pajak Perusahaan yang dikenakan pajak penghasilan tidak final adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Laba sebelum pajak penghasilan	6.114.896.108	1.757.554.504
Beda tetap:		
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final:		
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	(24.437.105.835)	(18.366.606.780)
Pendapatan sewa	(19.295.093.143)	(4.550.097.324)
Pendapatan bunga	(1.862.803.518)	(794.535.799)
Pendapatan BBM	(180.772.309.735)	-
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final		
Beban pokok pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	18.132.062.806	15.883.697.333
Beban pokok sewa	4.970.983.957	1.989.001.317
Beban pokok BBM	173.344.249.957	-
Pajak penghasilan final	1.998.957.066	945.851.719
Beban umum dan administrasi	23.560.510.816	6.781.831.689
Beban lainnya	239.050.521	1.249.995
Estimasi laba kena pajak yang dikenakan tarif pajak tidak final	**1.993.399.000**	**3.647.946.654**

Pendapatan yang berasal dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan sewa ruang kantor masing-masing dikenakan tarif pajak final dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan nilai sewa ruang kantor.

Perhitungan taksiran utang pajak penghasilan tidak final Perusahaan adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Beban pajak penghasilan tahun berjalan - tidak final	498.349.750	471.748.006
Pajak penghasilan dibayar dimuka	196.561.635	-
Taksiran utang pajak penghasilan	**301.788.115**	**471.748.006**

Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset atau liabilitas pajak tangguhan atas perbedaan temporer yang terjadi karena ketidakpastian pemulihannya di masa yang akan datang.

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dari laba fiskal Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, dengan beban pajak penghasilan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Laba sebelum pajak penghasilan	6.114.896.108	1.757.554.504
Beban pajak penghasilan pada tarif yang berlaku	1.528.724.027	227.284.802
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	(6.109.276.459)	(2.375.147.157)
Pendapatan sewa	(4.823.773.286)	(588.413.029)
Pendapatan bunga	(465.700.880)	(102.748.399)
Pendapatan BBM	(45.193.077.434)	-
Beban pokok pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	4.533.015.702	2.054.060.340
Beban pokok sewa	1.242.745.989	257.215.221
Beban pokok BBM	43.336.062.489	-
Pajak penghasilan final	499.739.268	122.316.389
Beban umum dan administrasi	5.890.127.704	877.018.191
Beban lainnya	59.762.630	161.648
Total	(1.030.374.277)	244.463.204
Total beban pajak kini	**498.349.750**	**471.748.006**

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi akan menjadi dasar bagi Perusahaan dalam pengisian SPT PPh Badan tahun fiskal 2016.

14. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2016	**31 Desember 2015**
Jasa profesional	2.707.230.909	165.000.000
Biaya kebersihan dan keamanan	1.328.939.097	-
Biaya pemasaran	531.015.625	55.292.902
Gaji	354.415.000	-
Lainnya	256.671.520	5.049.420
Total	**5.178.272.151**	**225.342.322**

15. UANG MUKA PENJUALAN

Uang muka penjualan sebesar Rp3.445.177.500 dan Rp3.390.527.500 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan atas penjualan bangunan rumah di Jakarta Timur dan Sidoarjo. Seluruh uang muka penjualan adalah dalam mata uang rupiah.

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka sebesar Rp2.431.756.439 dan Rp443.710.561 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 merupakan pendapatan sewa ruang kantor Gedung Graha Simatupang dan sewa lahan dan bangunan tempat peristirahatan yang ditangguhkan pengakuan pendapatannya.

17. UANG JAMINAN PENYEWA

Uang jaminan penyewa sebesar Rp930.448.516 dan Rp1.113.532.556 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 merupakan jaminan atas penyewaan ruang kantor Gedung Graha Simatupang.

18. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2016		
Pemegang saham	**Total saham ditempatkan dan disetor penuh**	**Persentase kepemilikan**	**Total**
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	787.220	99,86%	787.220.000.000
Induk Koperasi Karyawan Jasa Marga (Inkopkar Jaga)	1.140	0,14%	1.140.000.000
Total	**788.360**	**100.00%**	**788.360.000.000**

	31 Desember 2015		
Pemegang saham	**Total saham ditempatkan dan disetor penuh**	**Persentase kepemilikan**	**Total**
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	219.860	99,48%	219.860.000.000
Induk Koperasi Karyawan Jasa Marga (Inkopkar Jaga)	1.140	0,52%	1.140.000.000
Total	**221.000**	**100,00%**	**221.000.000.000**

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan akta notaris No. 06 tanggal 16 Oktober 2015 dari Notaris Windalina, S.H., pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari semula sebesar Rp191.000.000.000 (191.000 lembar saham), menjadi sebesar Rp221.000.000.000 (221.000 lembar saham) dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0972607 tanggal 16 Oktober 2015.

Berdasarkan akta notaris No. 2 tanggal 5 Januari 2016 dari Notaris Windalina, S.H., pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari RpRp400.000.000.000 (400.000 lembar saham) menjadi Rp750.000.000.000 (750.000 lembar saham) dan menambah modal ditempatkan dan disetor dari semula sejumlah Rp221.000.000.000 (221.000 lembar saham), menjadi sebesar Rp441.000.000.000 (441.000 lembar saham) dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0000246.AH.01.02. tanggal 7 Januari 2016.

Berdasarkan akta notaris No. 04 tanggal 14 Juni 2016 dari Notaris Windalina, S.H., pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari semula sejumlah Rp441.000.000.000 (441.000 lembar saham), menjadi sebesar Rp491.000.000.000 (491.000 lembar saham) dan telah diberitahukan dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dengan daftar perseroan No. AHU-0074452.AH.01.11.Tahun 2016, tanggal 16 Juni 2016.

Berdasarkan akta notaris No. 142 tanggal 13 September 2016 dari Notaris Umi Chamidah, S.H., Mkn, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari Rp400.000.000.000 (400.000 lembar saham) menjadi Rp750.000.000.000 (750.000 lembar saham) dan menambah modal ditempatkan dan disetor dari semula sejumlah Rp491.000.000.000 (491.000 lembar saham), menjadi sebesar Rp779.000.000.000 (779.000 lembar saham) dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0016574.AH.01.02. tahun 2016, tanggal 4 September 2016.

Berdasarkan akta notaris No. 69 tanggal 9 Desember 2016 dari Notaris Umi Chamidah, S.H.,M.Kn, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari semula sejumlah Rp779.000.000.000 (779.000 lembar saham), menjadi sebesar Rp788.360.000.000 (788.360 lembar saham) dan telah diberitahukan dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dengan daftar perseroan No. AHU-0149855.AH.01.11.Tahun 2016, tanggal 15 Desember 2016.

Manajemen permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan nilai bagi pemegang saham. Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan mungkin menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbalan modal atau menerbitkan saham baru.

19. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Pihak ketiga		
Penjualan rumah tinggal	24.437.105.835	18.366.606.780
Sewa (Catatan 11)	7.924.321.368	3.969.581.146
BBM SPBU	180.772.309.735	-
Lainnya	18.871.172.489	4.971.776.001
Total pihak ketiga	232.004.909.427	27.307.963.927
Pihak berelasi		
Sewa (Catatan 11 dan 24)	682.550.640	580.516.178
Total	**232.687.460.067**	**27.888.480.105**

Pendapatan dari pihak-pihak berelasi adalah sebesar 0,29% dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

Tidak terdapat pendapatan dari satu pelanggan yang nilainya melebihi 10% dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

20. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Penjualan rumah tinggal (Catatan 8)	18.132.062.806	15.883.697.333
Sewa	1.998.957.066	1.989.001.317
Pajak penghasilan final	2.093.619.568	945.851.719
SPBU	173.344.249.957	-
Lainnya (Catatan 8)	6.284.214.452	1.323.829.347
Total	**204.635.805.737**	**20.142.379.716**

Tidak terdapat beban pokok penjualan dan beban langsung dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan dan beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

21. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri atas:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Gaji dan tunjangan	9.191.106.041	4.638.444.283
Operasional kantor	2.835.538.689	339.093.231
Keamanan	2.503.094.208	-
Kebersihan	2.218.514.344	-
Perjalanan dinas dan transportasi	1.688.328.790	1.005.073.234
Jasa profesional	1.036.596.887	345.490.909
Pelayanan SPBU	1.030.521.639	-
Pemeliharaan	967.226.646	-
Asuransi	638.039.712	-
Promosi dan iklan	442.627.500	8.589.000
Penyusutan (Catatan 11)	326.976.657	232.588.511
Administrasi bank	181.238.854	23.540.690
Lainnya	500.700.849	221.141.521
Total	**23.560.510.816**	**6.781.831.689**

22. PENGHASILAN LAINNYA

Akun ini terdiri atas:

	Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Bunga deposito	874.662.079	557.037.706
Jasa giro	966.141.439	237.498.093
Lainnya	22.000.000	-
Total	**1.862.803.518**	**794.535.799**

23. SALDO DAN SIFAT TRANSAKSI PIHAK YANG BERELASI

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Kebijakan Perusahaan mengatur bahwa penetapan harga atas transaksi tersebut sama dengan apabila Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak ketiga. Berikut adalah transaksi dengan pihak-pihak berelasi yang material:

Pihak Berelasi	Sifat dari Hubungan	Sifat dari Hubungan
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	Entitas induk	Setoran modal
Induk Koperasi Karyawan Jasa Marga (Inkopkar Jaga)	Entitas induk	Setoran modal
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat Republik Indonesia	Penempatan dana rekening giro dan deposito berjangka
PT Bank BRI (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat Republik Indonesia	Penempatan dana rekening giro
PT Bank BTN (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat Republik Indonesia	Penempatan dana rekening giro dan deposito berjangka
PT Jasamarga Kualanamu Tol	Entitas sepengendali	Pendapatan sewa ruang kantor
PT Ngawi Kertosono Jaya	Entitas sepengendali	Pendapatan sewa ruang kantor
PT Solo Ngawi Jaya	Entitas sepengendali	Pendapatan sewa ruang kantor

23. SALDO DAN SIFAT TRANSAKSI PIHAK YANG BERELASI (lanjutan)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi yang dilakukan dengan syarat-syarat dan kondisi normal. termasuk pembayaran oleh Perusahaan atas beban-beban pihak-pihak berelasi atau sebaliknya. Saldo transaksi dengan pihak berelasi pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 sebagal berikut:

	Total		Persentase dari total aset/liabilitas	
	31 Desember 2016	**31 Desember 2015**	**31 Desember 2016**	**31 Desember 2015**
ASET				
Kas dan setara kas (Catatan 4)				
Bank				
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	61.189.074.791	27.239.935.999	7,11%	6,11%
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.849.506.800	5.751.698.623	1,03%	1,29%
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.528.564.388	494.930.852	0,18%	0,11%
Sub-total	71.567.145.979	33.486.565.474	8,31%	7,51%
Deposito berjangka				
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.000.000.000	-	0,58%	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.000.000.000	-	1,74%	
Sub-total	20.000.000.000	-	2,32%	-
Total kas dan setara kas	**91.567.145.979**	**33.486.565.474**	**10,64%**	**7,51%**
Piutang usaha (Catatan 5)				
PT Wijaya Karya Realty	4.222.661.222	-	0,49%	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	763.270.000	611.440.000	0,09%	0,14%
PT Jasamarga Semarang-Batang	187.200.000	-	0,02%	-
Cabang Palikanci	104.564.386	-	0,01%	-
PT Jasamarga Kualanamu Tol	39.060.000	3.060.000	0,00%	0,00%
PT Solo Ngawi Jaya	7.200.000	-	0,00%	-
PT Marga Lingkar Jakarta	4.590.000	-	0,00%	-
Total piutang usaha	**5.328.545.608**	**614.500.000**	**0,62%**	**0,14%**
Piutang lain-lain (Catatan 6)				
Induk Koperasi Karyawan Jasa Marga (Inkopkar Jaga)	1.138.750.000	1.138.750.000	0,13%	0,26%
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		-		-
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	150.132.830.087	-	17,44%	-
Total piutang lain-lain	**151.271.580.087**	**1.138.750.000**	**17,57%**	**0,26%**
LIABILITAS				
Utang lain-lain				
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	5.077.896.801	101.600.000	22,23%	1,25%
Uang jaminan penyewa				
PT Solo Ngawi Jaya	18.375.000	-	0,08%	-

24. SALDO DAN SIFAT TRANSAKSI PIHAK YANG BERELASI (lanjutan)

	Total untuk tahun yang berakhir pada tanggal		Persentase dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal	
	31 Desember 2016	31 Desember 2015	31 Desember 2016	31 Desember 2015
PENDAPATAN				
Sewa (Catatan 19)				
PT Wijaya Karya Realty	4.691.845.801	-	2,02%	-
PT Ngawi Kertosono Jaya	330.496.999	195.133.848	0,14%	0,70%
PT Solo Ngawi Jaya	280.786.471	182.934.330	0,12%	0,66%
PT Jasamarga Kualanamu Tol	199.448.000	202.448.000	0,09%	0,73%
Total pendapatan sewa	**5.502.577.271**	**580.516.178**	**2,36%**	**2,09%**

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp486.622.391 dan Rp353.330.000. Jumlah remunerasi yang diterima Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp1.753.797.000 dan Rp1.680.400.000.

25. PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING

a. Berdasarkan akta No. 56 tanggal 31 Agustus 2016 notaris Dr. Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo SH. MH, Perusahaan mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) dengan PT Asiana Andara Jaya (AAJ) dalam rangka pengembangan tanah sekitar 15.849 m^2 berupa residensial (apartemen) beserta fasilitas penunjang dan kelengkapan sarana prasarananya dengan jangka waktu selama 4 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut. Berdasarkan kesepakatan para pihak, Perusahaan sepakat akan menyetorkan penyertaan modal sebesar Rp200.000.000.000 dalam KSO dan untuk pembagian persentase penyertaan modal serta bagi hasil keuntungan berdasarkan setoran modal adalah sebesar 27,21% untuk Perusahaan dan 72,79% untuk AAJ.

b. Pada tanggal 2 Februari 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian penggunaan jasa konsultan dalam rangka pengelolaan Global Terpadu Office (GTO) di Gedung Graha Simatupang 2B dengan PT Lentera Wawasan Indonesia (LWI). Jangka waktu perjanjian adalah selama 23 bulan terhitung sejak perjanjian ditandatangani.

c. Pada tanggal 5 Februari 2015, Perusahaan bersama dengan PT Abdi Luhur Kawuloalit (ALKA) mengadakan perjanjian kerjasama dengan Koperasi Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia (LIPI) terkait dengan pengadaan dan pembangunan perumahan untuk anggota Koperasi LIPI sejumlah 840 unit. Lokasi yang dikembangkan berada di Kelurahan Duren Seribu, Kecamatan Bojong Sari, Depok, seluas 18 hektar. Harga rumah telah ditetapkan, yaitu untuk rumah dengan tipe 36/84 sebesar Rp383.000.000, tipe 36/105 sebesar Rp445.000.000, tipe 45/120 sebesar Rp645.000.000, tipe 70/150 sebesar Rp749.000.000, dan tipe 90/150 sebesar Rp845.000.000. Sedangkan untuk kelebihan tanah ditetapkan sebesar Rp2.000.000 per m^2.

25. PERJANJIAN DAN PERIKATAN PENTING (lanjutan)

d. Dalam rangka kerjasama pengadaan dan pembangunan perumahan untuk anggota Koperasi LIPI, pada tanggal 30 Juni 2015, Perusahan dan ALKA membentuk suatu kerjasama operasi (KSO) untuk mengembangkan lahan beserta sarana dan prasarana di lokasi perumahan tersebut dengan nama KSO Pembangunan Properti - LIPI Residence Depok. KSO tersebut dikelola secara terpisah melalui organisasi KSO. Kegiatan operasional KSO dilaksanakan oleh perwakilan dari Perusahaan dan ALKA.

   Berdasarkan perjanjian KSO, Perusahaan memiliki kewajiban menyetorkan dana untuk kegiatan operasional KSO sebesar Rp45.000.000.000. Sedangkan ALKA memiliki kewajiban untuk menyediakan lahan yang akan digunakan sebagai objek kerjasama seluas lebih kurang 15,98 ha, atau setara Rp115.000.000.000. Para pihak akan mendapatkan pengembalian modal secara penuh sesuai dengan yang disetorkan oleh masing-masing pihak serta pembagian keuntungan masing-masing sebesar 50% dari total keuntungan bersih yang diperoleh KSO.

   Manajemen berpendapat bahwa pengaturan bersama di atas merupakan operasi bersama *(joint operation)* karena Perusahaan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan bersama tersebut.

e. Pada bulan Desember 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Wijaya Karya Realty (Wika Realty) dalam rangka pengelolaan 34 unit kondotel Tamansari Jivva, 22 unit kondotel Tamansari Lagoon, dan 2 unit ruang komersial gedung Tamansari Parama. Periode kerjasama adalah selama 30 tahun sejak tanggal *Grand Opening*. Perusahaan akan mendapatkan imbal balik sebesar 8% dari harga akuisisi ketiga bangunan tersebut untuk 2 tahun pertama dan pembagian keuntungan sebesar 40% dari pendapatan masing-masing unit untuk tahun ketiga dan seterusnya.

f. Pada tahun 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor Gedung Graha Simatupang dengan beberapa pihak. Perjanjian berlaku untuk periode tertentu antara 1 hingga 2 tahun.

26. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Bisnis Perusahaan mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini, dan mengelola sistem manajemen risiko.

Perusahaan mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Perusahaan.

Tujuan Perusahaan dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Perusahaan.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perusahaan adalah risiko kredit dan risiko likuiditas. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

26. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

a. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan.

	0 - 1 tahun	> 1 tahun	Nilai Tercatat
Piutang usaha			
Pihak ketiga	6.586.437.836	-	6.586.437.836
Pihak berelasi	4.726.469.749	-	4.726.469.749
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga	942.438.328	-	942.438.328
Pihak berelasi	151.271.580.087	-	151.271.580.087
Total	**163.526.926.000**	**-**	**163.526.926.000**

Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

b. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perusahaan akan mengalami kesulitan dalam rangka memperoleh dana untuk memenuhi komitmennya terkait dengan instrumen keuangan.

Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi untuk memungkinkan Perusahaan dalam memenuhi komitmen Perusahaan untuk operasi normal Perusahaan. Selain itu, Perusahaan juga melakukan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

c. Nilai wajar

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan. Aset dan liabilitas keuangan Perusahaan yang diukur dan diakui pada nilai wajar adalah kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha utang lain-lain dan beban akrual.

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perusahaan untuk aset keuangan adalah harga penawaran *(bid price)*. Sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual *(ask price)*.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia. dan seminimal mungkin mengacu pada estimasi, apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi.

Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi, teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:

- Penggunaan harga yang diperoleh dari bursa atau pedagang efek untuk instrumen sejenis dan;
- Teknik lain seperti analisis arus kas yang didiskonto digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan lainnya.

26. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

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

	2016	
	Nilai Tercatat	**Nilai Wajar**
Aset keuangan		
Kas dan setara kas	102.848.238.762	102.848.238.762
Piutang usaha		
Pihak ketiga	6.586.437.836	6.586.437.836
Pihak berelasi	4.726.469.749	4.726.469.749
Piutang lain-lain		
Pihak ketiga	942.438.328	942.438.328
Pihak berelasi	151.271.580.087	151.271.580.087
Total	**266.375.164.762**	**266.375.164.762**
Liabilitas keuangan		
Utang usaha	1.674.552.897	1.674.552.897
Utang lain-lain - pihak berelasi	5.079.025.970	5.079.025.970
Beban akrual	4.944.024.378	4.944.024.378
Total	**11.697.603.245**	**11.697.603.245**

27. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

Informasi tambahan atas laporan arus kas terkait aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember	
	2016	**2015**
Penambahan properti investasi dari uang muka	-	30.000.000.000
Reklasifikasi properti investasi dari aset tetap	150.682.071.326	-
Reklasifikasi uang muka setoran modal ke setoran modal	220.000.000.000	-
Penambahan setoran modal dari piutang pemegang saham	149.000.000.000	-

28. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Berdasarkan akta notaris No. 283 tanggal 27 Desember 2016 dari Notaris Umi Chamidah, S.H.,M.Kn, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari semula sejumlah Rp788.360.000.000 (788.360 lembar saham), menjadi sebesar Rp835.260.000.000 (835.260 lembar saham) dan telah diberitahukan dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dengan daftar perseroan No. AHU-0000220.AH.01.11.Tahun 2017, tanggal 3 Januari 2017.

29. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Standar akuntansi dan interpretasi yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK"), tetapi belum berlaku efektif untuk laporan keuangan tahun berjalan diungkapan di bawah ini. Perusahaan berintensi untuk menerapkan standar tersebut, jika dipandang relevan, saat telah menjadi efektif.

- Amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan. Amandemen ini mengklarifikasi, bukan mengubah secara signifikan, persyaratan PSAK No. 1, antara lain, mengklasifikasi mengenai materialitas, fleksibilitas urutan sistematis catatan atas laporan keuangan dan pengidentifikasian kebijakan akuntansi signifikan.

- ISAK No. 31: Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi. ISAK 31 memberikan interpretasi atas karakteristik bangunan yang digunakan sebagai bagian dari definisi properti investasi dalam PSAK 13, "Properti Investasi". ISAK 31 memberikan interpretasi bahwa bangunan sebagaimana dimaksud dalam definisi properti investasi mengacu pada struktur yang memiliki karakteristik fisik yang umumnya diasoasiasikan dengan suatu bangunan. Karakteristik fisik dari suatu bangunan mengacu pada pada adanya dinding, lantai, dan atap yang melekat pada aset. ISAK 31 berlaku efektif 1 Januari 2017, namun penerapan dini diperkenankan oleh standar.

Perusahaan sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan.

30. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang diotorisasi untuk terbit tanggal 30 Januari 2017.

JASAMARGA properti

Gedung Workshop PT Jasa Marga (Persero) Tbk.
Jalan Raya Taman Mini Indonesia Indah No. 1
Jakarta 13550 - Indonesia
Tel.: 62-21 841 3630
Email: jmp@jasamargaproperti.co.id
www.jasamargaproperti.co.id