

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Tanggal 31 Maret 2019 (Tidak Diaudit)
Dan 31 Desember 2018 (Diaudit)
Serta Untuk Periode Tiga Bulan
Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal
31 Maret 2019 dan 31 Maret 2018 (Tidak Diaudit)
(Mata Uang Rupiah Indonesia)**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Belinda Natalia
Alamat kantor : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo
Jawa Timur
Alamat domisili/ : Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 22
sesuai KTP atau : Genteng, Ketabang, Surabaya
kartu identitas lain : Jawa Timur
Jabatan : Direktur Utama

Nama : Go Hertiani Prayogo
Alamat kantor : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo
Jawa Timur
Alamat domisili/ : Griya Babatan Mukti IV/D-8
sesuai KTP atau : Babatan, Wiyung, Surabaya
kartu identitas lain : Jawa Timur
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anak.
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar.
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anak

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi
Sidoarjo, 30 April 2019


Belinda Natalia (Direktur Utama) Go Hertiani Prayogo (Direktur)

PT. JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK

Central Square Blok C-3
Jl. Raya A. Yani 41-43 Gedangan, Sidoarjo 61254
Telp : +6231 854 4400, +6231 855 3300
Fax : +6231 854 5792

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)**

Daftar Isi

	<u>Halaman</u>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 - 71

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	31 Maret 2019	31 Desember 2018
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2e, 5	233.761.875.680	269.560.883.477
Piutang usaha	2g, 6	10.905.865.220	13.332.843.619
Piutang lain-lain	9	1.584.012.722	443.063.287
Persediaan			
Hotel	2h, 7	13.230.202.450	13.389.846.210
Aset real estat	2j, 7	764.390.680.309	750.251.676.069
Biaya dibayar di muka	2i, 10	7.036.993.195	6.387.514.900
Pajak dibayar di muka	2t, 20	40.990.026.861	38.811.548.930
Jumlah Aset Lancar		<u>1.071.899.656.437</u>	<u>1.092.177.376.492</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi pada Entitas Asosiasi	2p, 11	239.278.043.245	237.824.812.399
Persediaan			
Aset real estat	2j, 7	156.819.096.666	156.819.096.666
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 3.136.833.752 pada tanggal 31 Maret 2019 dan Rp 2.658.526.309 pada tanggal 31 Desember 2018	2k, 12	130.505.647.756	130.983.955.199
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 95.349.195.308 pada tanggal 31 Maret 2019 dan Rp 87.337.579.416 pada tanggal 31 Desember 2018	2l, 2n, 2o, 13	510.491.923.102	507.859.278.429
Uang muka pembelian tanah	8	224.904.644.499	219.018.913.217
Aset takberwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 3.816.215.063 pada tanggal 31 Maret 2019 dan Rp 3.465.359.347 pada tanggal 31 Desember 2018	2m, 14	7.775.595.688	8.100.974.404
Aset tidak lancar lainnya	2e, 15	6.484.506.343	10.613.509.351
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>1.276.259.457.299</u>	<u>1.271.220.539.665</u>
JUMLAH ASET		<u>2.348.159.113.736</u>	<u>2.363.397.916.157</u>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	16	85.217.140.805	85.675.513.355
Utang usaha	17	10.095.934.350	11.913.845.788
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	18	86.681.902.133	102.168.065.636
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	2r, 2z, 19	66.297.082.510	59.308.452.610
Utang pajak	2t, 20	2.936.670.548	3.377.083.881
Biaya masih harus dibayar	21	9.450.465.351	6.706.750.945
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan dan pendidikan	2u	5.386.206.196	5.454.022.153
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	16	24.123.461.538	30.123.461.538
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>290.188.863.431</u>	<u>304.727.195.906</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	2r, 2z, 19	19.299.636.420	19.953.832.570
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	16	174.122.600.935	174.831.876.687
Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan	2aa, 22	1.081.089.601	1.018.652.817
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>194.503.326.956</u>	<u>195.804.362.074</u>
Jumlah Liabilitas		<u>484.692.190.387</u>	<u>500.531.557.980</u>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal saham - nilai nominal			
Rp 100 per saham			
Modal dasar - 15.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 9.950.000.000 saham	23	995.000.000.000	995.000.000.000
Tambahan modal disetor	1c, 2c, 24	309.557.642.129	309.557.642.129
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak	2b, 2ab, 20	21.400.812.339	21.399.989.465
Saldo laba		314.527.220.979	312.869.019.486
Sub-Jumlah		<u>1.640.485.675.447</u>	<u>1.638.826.651.080</u>
Kepentingan Non-Pengendali	2b, 25	<u>222.981.247.902</u>	<u>224.039.707.097</u>
Jumlah Ekuitas		<u>1.863.466.923.349</u>	<u>1.862.866.358.177</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>2.348.159.113.736</u>	<u>2.363.397.916.157</u>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
PENDAPATAN USAHA	2f, 2r, 26, 30	47.177.896.357	43.221.846.812
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2f, 2r, 27, 30	(28.527.502.155)	(26.223.736.574)
LABA BRUTO		18.650.394.202	16.998.110.238
Beban penjualan	2r, 28	(2.120.954.232)	(780.259.945)
Beban umum dan administrasi	2r, 29	(16.846.805.983)	(18.570.711.563)
Beban keuangan	2r	(4.882.865.904)	(2.861.211.997)
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - bersih	2p, 11	1.452.940.828	1.435.025.971
Pendapatan bunga	2r	3.350.384.418	609.236.212
Lain-lain - bersih	2r, 2s	1.502.311.954	(58.872.550)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		1.105.405.283	(3.228.683.634)
Pajak final	2t, 20	(542.279.216)	(538.669.628)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		563.126.067	(3.767.353.262)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			
Pajak kini	2t, 20	-	(28.599.250)
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN		563.126.067	(3.795.952.512)
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi			
Keuntungan (kerugian) aktuarial dari liabilitas atas imbalan kerja karyawan	2aa, 22	37.149.087	(18.345.366)
Bagian atas penghasilan komprehensif lain Entitas Asosiasi	2p, 11	290.018	870.095
Penghasilan (rugi) komprehensif lain - tahun berjalan		37.439.105	(17.475.271)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		600.565.172	(3.813.427.783)

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		1.614.329.293	(2.332.898.411)
Kepentingan Non-Pengendali	25	(1.051.203.226)	(1.463.054.101)
JUMLAH		563.126.067	(3.795.952.512)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		1.658.201.493	(2.345.205.340)
Kepentingan Non-Pengendali		(1.057.636.321)	(1.468.222.443)
JUMLAH		600.565.172	(3.813.427.783)
LABA (RUGI) PER SAHAM YANG DAPAT DI ATRIBUSIKAN KEPADA ENTITAS INDUK	2w, 32	0,16	(0,30)

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

Catatan	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk							
	Modal Saham	Tambahan Modal Disetor	Modal Disetor Lainnya	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak	Saldo Laba	Sub-Jumlah	Kepentingan Non-Pengendali	Jumlah Ekuitas
Saldo 31 Desember 2017	627.650.000.000	218.005.368.627	217.350.000.000	20.990.113.228	222.038.824.876	1.306.034.306.731	144.728.283.796	1.450.762.590.527
Setoran modal saham	217.350.000.000	-	(217.350.000.000)	-	-	-	-	-
Modal disetor lainnya	-	-	-	-	-	-	100.000.000	100.000.000
Pelepasan investasi Entitas Anak	-	(296.869.859)	-	-	-	(296.869.859)	(1.118.739)	(297.988.598)
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	-	-	-	437.984.844	-	437.984.844	(437.984.844)	-
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(2.332.898.411)	(2.332.898.411)	(1.463.054.101)	(3.795.952.512)
Rugi komprehensif lainnya - tahun berjalan	-	-	-	-	(12.306.929)	(12.306.929)	(5.168.342)	(17.475.271)
Saldo 31 Maret 2018	845.000.000.000	217.708.498.768	-	21.428.098.072	219.693.619.536	1.303.830.216.376	142.720.957.770	1.446.551.174.146
Saldo 31 Desember 2018	995.000.000.000	309.557.642.129	-	21.399.989.465	312.869.019.486	1.638.826.651.080	224.039.707.097	1.862.866.358.177
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	-	-	-	822.874	-	822.874	(822.874)	-
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	1.614.329.293	1.614.329.293	(1.051.203.226)	563.126.067
Penghasilan komprehensif lainnya - tahun berjalan	-	-	-	-	43.872.200	43.872.200	(6.433.095)	37.439.105
Saldo 31 Maret 2019	995.000.000.000	309.557.642.129	-	21.400.812.339	314.527.220.979	1.640.485.675.447	222.981.247.902	1.863.466.923.349

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Maret 2018</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		55.939.308.506	42.976.765.053
Pembayaran kas kepada pemasok		(51.704.390.204)	(64.724.684.471)
Pembayaran beban usaha		(8.483.505.851)	(12.720.800.812)
Pembayaran kas kepada karyawan		(6.331.063.538)	(9.529.863.272)
Pembayaran pajak		(3.198.068.668)	(4.982.237.574)
Penerimaan kas dari pendapatan bunga		3.350.384.418	609.236.212
Pembayaran beban keuangan		(4.882.865.904)	(2.861.211.997)
Lain-lain		3.223.058.543	(1.451.114.459)
Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(12.087.142.698)	(52.683.911.320)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan aset tetap	13	(10.644.260.565)	(9.412.007.574)
Uang muka pembelian tanah	8	(5.885.731.282)	(3.703.331.933)
Perolehan aset takberwujud	14	(25.477.000)	-
Pelepasan Entitas Anak setelah dikurangi kas yang dikeluarkan	4	-	2.413.558.355
Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(16.555.468.847)	(10.701.781.152)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran utang bank	16	(7.435.146.847)	(4.729.897.604)
Penerimaan utang bank	16	267.498.545	-
Penerimaan utang pihak berelasi		-	8.100.000.000
Modal disetor lainnya Entitas Anak dari pihak non-pengendali		-	100.000.000
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan		(7.167.648.302)	3.470.102.396
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(35.810.259.847)	(59.915.590.076)
DAMPAK BERSIH PERUBAHAN NILAI TUKAR ATAS KAS DAN SETARA KAS		11.252.050	3.202.373
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		269.560.883.477	101.160.959.950
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	5	233.761.875.680	41.248.572.247

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (“Perusahaan”) didirikan di Indonesia pada tanggal 23 Mei 2003 berdasarkan Akta Choiriyah, S.H., No. 18. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-15495 HT.01.01.TH.2003 tanggal 4 Juli 2003.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Rahayu Ningsih, S.H., No. 11 tanggal 14 Agustus 2018, mengenai perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar Perusahaan. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan dan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0232958 tanggal 15 Agustus 2018.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan antara lain meliputi pembangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri (industrial real estat), gedung-gedung apartemen, kondotel, perkantoran beserta fasilitas-fasilitasnya.

Perusahaan berdomisili di Sidoarjo dengan kantor pusat beralamat di Ruko Tanrise Central Square Blok. C-2, Jl. A. Yani 41-43, Desa Gedangan, Kecamatan Gedangan, Sidoarjo. Pada tahun 2008, Perusahaan telah memulai kegiatan operasi secara komersial.

PT Global Sukses Makmur Sentosa, yang didirikan dan berdomisili di Indonesia adalah Entitas Induk terakhir Perusahaan.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 5 Juli 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Dewan Komisiner Otoritas Jasa keuangan (OJK) dengan Surat No. S-03582/BELPP3/07-2018 untuk melakukan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 1.500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 163 per saham. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 9 Juli 2018.

c. Struktur Entitas Anak

Perusahaan memiliki kepemilikan saham secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi Komersial	Tempat Kedudukan	Persentase Pemilikan		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah)	
				31 Maret 2019	31 Desember 2018	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Pemilikan langsung							
PT Millenium Mega Mulia (MMM)	Real estat	2011	Surabaya	99,99%	99,99%	168.856	169.468
PT Rodeco Indonesia (RI)	Real estat	2017	Surabaya	85,00%	85,00%	209.422	211.948
PT Tanrise Property Indonesia (TPI)	Real estat	*	Surabaya	99,01%	99,01%	14.224	14.242
PT Sentral Indah Primasentosa (SIPS)	Real estat	*	Surabaya	60,00%	60,00%	13.217	13.235
PT Mandiri Berkas Sentosa (MBS)	Real estat	*	Surabaya	99,99%	99,99%	11.208	11.248
PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)	Real estat	2017	Surabaya	99,99%	99,99%	81.967	80.899
PT Karya Sukses Makmur Sentosa (KSMS)	Real estat	*	Surabaya	99,99%	99,99%	120.386	120.276

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

Entitas Anak	Kegiatan Utama	Tahun Beroperasi Komersial	Tempat Kedudukan	Persentase Pemilikan		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah)	
				31 Maret 2019	31 Desember 2018	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Pemilikan langsung (lanjutan)							
PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)	Konsultasi Manajemen	*	Surabaya	86,53%	86,53%	225.063	223.761
PT Global Wisata Paradise (GWP)	Konsultasi Manajemen	*	Surabaya	99,99%	99,99%	1.069.271	1.089.555
PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)	Real estat	*	Surabaya	99,99%	99,99%	18.008	18.016
Pemilikan tidak langsung melalui SSI							
PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)	Real estate	*	Surabaya	65,00%	65,00%	32.576	32.572
PT Samudera Raya Sentosa (SRS)	Real estate	*	Surabaya	55,00%	55,00%	16.804	16.827
Pemilikan tidak langsung melalui GWP							
PT Solaris Indonesia (SI)	Perhotelan	*	Surabaya	99,99%	99,99%	9.914	9.666
PT Belindo Bintang Buana (BBB)	Perhotelan	2013	Surabaya	80,00%	80,00%	18.285	18.063
PT Vasa Imperial Prima (VIP)	Perhotelan	*	Surabaya	99,99%	99,99%	9.305	9.324
PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)	Perhotelan	2016	Surabaya	75,00%	75,00%	26.428	26.352
PT Melindo Milenium Makmur (MEL)	Perhotelan	2015	Surabaya	99,99%	99,99%	33.918	33.945
PT Tanrise Indonesia (TI)	Perhotelan/ Real estat	2011	Surabaya	77,00%	77,00%	893.001	913.378
PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	Perhotelan	2013	Surabaya	60,00%	60,00%	10.302	10.643
PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	Real estat	*	Surabaya	50,00%	50,00%	39.890	39.930
Pemilikan tidak langsung melalui TI							
PT De Vasa Indonesia (DVI)	Perhotelan	2016	Surabaya	99,96%	99,96%	58.382	55.620

*) Pada tanggal 31 Maret 2019, Entitas Anak belum memulai operasi secara komersial.

PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)

Berdasarkan akta Happy Herawati Chandra S.H., No. 13, 14 dan 15 tanggal 8 Oktober 2018, Pemegang saham PSAS menyetujui pengalihan saham PT Global Sukses Makmur Sentosa sebesar Rp 24.000.000 yang merupakan 96% kepemilikan di PSAS dan PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni sebesar Rp 1.000.000 yang merupakan 4% kepemilikan di PSAS kepada GWP (entitas Anak JSMS).

Selanjutnya pemegang saham PSAS juga menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh PSAS dari semula sebesar Rp 25.000.000 menjadi Rp 40.000.000.000 atau meningkat sebesar Rp 39.975.000.000, dimana GWP mengambil bagian saham Rp 19.975.000.000 atas peningkatan saham tersebut melalui setoran tunai, sehingga setelah peningkatan saham tersebut, GWP memiliki 50% pemilikan saham di PSAS.

PT Damai Anugerah Sukses (DAS)

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 9 tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan menandatangani Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Atas Saham untuk menjual seluruh kepemilikan saham di DAS, kepada PT Tanworld Global Milenium, entitas sepengendali, dengan harga penjualan sebesar Rp 2.499.000.000.

Jumlah tercatat dari aset neto yang teridentifikasi yang dilepas atas transaksi di atas adalah sebesar Rp 2.795.869.859. Selisih antara imbalan yang dialihkan sebesar Rp 296.869.859 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

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

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Dewan Komisaris</u>		
Komisaris Utama	: Hermanto Tanoko	Hermanto Tanoko
Komisaris	: Sanderawati Joesoef	Sanderawati Joesoef
Komisaris Independen	: Mohammad Raylan	Mohammad Raylan
<u>Direksi</u>		
Direktur Utama	: Belinda Natalia	Belinda Natalia
Direktur	: -	Daniel Richard Rumahlaiselan ^{*)}
Direktur Independen	: Go Herliani Prayogo	Go Herliani Prayogo

^{*)} Pada tanggal 1 Februari 2019, telah mengundurkan diri.

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

Ketua	: Drs. Mohammad Raylan MM
Anggota	: Yoel Alex Santoso
Anggota	: Tomy Hermawan

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada komisaris dan direksi Perusahaan adalah sekitar Rp 1,00 milyar dan Rp 0,75 milyar, masing-masing untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, jumlah karyawan tetap Perusahaan dan Entitas Anak, masing-masing sejumlah 24 orang dan 29 orang (tidak diaudit).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 30 April 2019.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak (selanjutnya disebut sebagai "Grup") disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

a. Pernyataan Kepatuhan dan Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan peraturan serta pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

a. Pernyataan Kepatuhan dan Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali seperti yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup. Pada tanggal 31 Desember setiap tahun kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal balik tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- i) Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*;
- ii) Eksposur atau hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu *investee*, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- i) Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari *investee*;
- ii) Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain; dan
- iii) Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan *investee* bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan pengendalian atas Grup.

Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan non-pengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Grup.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Seluruh saldo akun, transaksi, penghasilan dan beban antar perusahaan yang signifikan, dan laba atau rugi hasil transaksi dari intra Grup yang belum direalisasi dan dividen dieliminasi pada saat konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk terhadap entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara rugi atau laba yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

Transaksi perubahan nilai investasi pada Entitas Anak yang timbul dari penerbitan saham baru oleh Entitas Anak kepada Perusahaan dicatat pada akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak" sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill*

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban administrasi.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari pembelian dengan diskon setelah sebelumnya manajemen meninjau kembali identifikasi dan nilai wajar dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Grup yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill* (lanjutan)

Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambah Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Dalam menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

d. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual. Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan diperlukan, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah, dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (perdagangan yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset tidak lancar lainnya.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk aset keuangan untuk diperdagangkan dan aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran setelah pengakuan awal (lanjutan)

- Pinjaman yang diberikan dan piutang

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 penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat pinjaman dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, maupun melalui proses amortisasi.

Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset tidak lancar lainnya Grup termasuk dalam kategori ini.

- Investasi dimiliki hingga jatuh tempo

Aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo jika Grup memiliki maksud dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo. Setelah pengukuran awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode ini menggunakan suku bunga efektif untuk mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang selama perkiraan umur dari aset keuangan ke nilai tercatat bersih dari aset keuangan. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat investasi tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, maupun melalui proses amortisasi.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, Grup tidak memiliki investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo.

- Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan dalam tiga kategori sebelumnya. Setelah pengukuran awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diukur dengan nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang belum terealisasi diakui dalam ekuitas sampai investasi tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam ekuitas harus direklas ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang tersedia untuk dijual pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan dapat dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, mana yang sesuai. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Pengakuan awal liabilitas keuangan dalam bentuk utang dan pinjaman dicatat pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup termasuk utang bank, utang usaha, utang lain-lain, uang muka penjualan dan biaya masih harus dibayar.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Liabilitas juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif. Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dikategorikan dan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, Grup mengukur seluruh liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Utang bank, utang usaha, utang lain-lain, uang muka penjualan dan biaya masih harus dibayar Grup termasuk dalam kategori ini.

3. Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga di pasar aktif pada penutupan bisnis pada akhir periode 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, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain.

Penyesuaian risiko kredit

Grup menyesuaikan harga di pasar yang lebih menguntungkan untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit *counterparty* antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam menentukan nilai wajar posisi liabilitas keuangan, risiko kredit Grup terkait dengan instrumen harus diperhitungkan.

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif 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 obyektif 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 andal.

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.

- Aset keuangan dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan yang diamortisasi, Grup pertama kali secara individual menentukan bahwa terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Grup memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan (lanjutan)

- Aset keuangan dicatat pada biaya perolehan diamortisasi (lanjutan)

Jika terdapat bukti obyektif 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 kerugian kredit yang diharapkan di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian tersebut diakui secara langsung dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga terus diakui atas nilai tercatat yang telah dikurangi tersebut berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal aset keuangan tersebut. Pinjaman yang diberikan beserta dengan penyisihan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan, jika ada, sudah direalisasi atau ditransfer kepada Grup.

Jika, pada periode 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 penyisihan. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, maka jumlah pemulihan tersebut diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- Aset keuangan dicatat pada biaya perolehan

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi yang tidak dicatat pada nilai wajar karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, maka jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa mendatang yang didiskontokan pada tingkat pengembalian yang berlaku di pasar untuk aset keuangan serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

6. Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut telah berakhir; atau (2) Grup telah mentransfer hak kontraktual mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau berkewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga dalam perjanjian *pass-through*; dan baik (a) Grup telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau (b) Grup secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat suatu aset, namun telah mentransfer kendali atas aset tersebut.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

6. Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

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

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang dan pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

Setara kas yang dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari "Aset Tidak Lancar Lainnya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Grup memiliki transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana yang didefinisikan dalam PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

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

g. Piutang Usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai piutang usaha. Kebijakan akuntansi untuk penyisihan atas penurunan nilai dijabarkan dalam Catatan 2d.

h. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga jual setelah dikurangi dengan estimasi biaya untuk menyelesaikan dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

Persediaan hotel terdiri dari makanan, minuman serta perlengkapan hotel lainnya. Biaya perolehan makanan, minuman dan perlengkapan hotel lainnya ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang yang meliputi biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai dengan ke lokasi dan kondisi yang sekarang.

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan dicadangkan, jika ada, untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi bersihnya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

i. Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka

Biaya dibayar di muka dibebankan sesuai masa manfaat masing-masing biaya yang bersangkutan.

Uang muka diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

j. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

k. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya atau prasarana) yang dikuasai Grup untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Grup mengukur properti investasi setelah pengakuan awal dengan menggunakan metode biaya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

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

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

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

l. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) untuk bangunan dan prasarana, kendaraan dan metode saldo menurun ganda (*double declining method*) untuk mesin dan instalasi, peralatan dan perabotan berdasarkan taksiran masa manfaat dari kelompok aset tetap sebagai berikut:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

I. Aset Tetap (lanjutan)

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	20 - 35
Mesin dan instalasi	4 - 10
Peralatan dan perabotan	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi karena manajemen berpendapat bahwa kemungkinan besar hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun "Aset Tetap" dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah dalam bentuk HGU, HGB dan HP diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antar umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; pengeluaran dalam jumlah signifikan dan yang memperpanjang masa manfaat aset atau yang memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian mencerminkan akumulasi biaya material dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan pembangunan aset. Biaya perolehan aset dalam penyelesaian tersebut akan dialihkan ke akun aset tetap yang bersangkutan apabila telah selesai dan siap untuk digunakan.

m. Aset Takberwujud

Biaya perolehan sehubungan dengan perolehan sistem operasional hotel diamortisasi menggunakan metode metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat dari sistem operasional hotel selama 4 - 8 tahun.

Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat sistem operasional hotel ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

n. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi. Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

o. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir tahun pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual. Jika tidak mungkin untuk mengestimasi jumlah terpulihkan aset individual, maka Grup menentukan nilai terpulihkan dari Unit Penghasil Kas (UPK) yang mana aset tercakup (aset dari UPK).

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi sebagai "Rugi Penurunan Nilai". Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga transaksi pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Kerugian penurunan nilai, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

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

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut diakui sebagai laba rugi, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurang nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

p. Investasi Pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas yang terhadapnya Grup memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama kebijakan tersebut. Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan adalah serupa dengan hal-hal yang diperlukan dalam menentukan kendali atas entitas anak.

Investasi Grup pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, investasi awalnya diakui pada harga perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas aset neto entitas asosiasi sejak tanggal perolehan. *Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun diuji secara individual untuk penurunan nilai.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

p. Investasi Pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Laporan laba rugi konsolidasian mencerminkan bagian Grup atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Perubahan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi disajikan sebagai bagian dari penghasilan komprehensif Grup. Selain itu, bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan, jika sesuai, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan dalam entitas asosiasi.

Gabungan bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi disajikan pada muka laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (sebagai laba atau rugi) di luar laba usaha dan mencerminkan laba atau rugi setelah pajak dan kepentingan non-pengendali pada entitas anak dan entitas asosiasi. Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah diperlukan untuk mengakui tambahan rugi penurunan nilai atas investasi Grup dalam entitas asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang obyektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laba rugi.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui bagian investasi yang tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

q. Pengaturan Bersama

Grup menerapkan PSAK No. 66, "Pengaturan Bersama".

Operasi Bersama

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

Grup memiliki kepemilikan dalam operasi bersama dimana Grup termasuk salah satu pihak yang memiliki pengendalian bersama.

Grup mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

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

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

q. Pengaturan Bersama (lanjutan)

Setelah hilangnya pengendalian bersama, Grup mengukur dan mengakui nilai investasi yang masih tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai yang tercatat dari pengendalian bersama operasi yang sebelumnya dan nilai wajar investasi yang tersisa dan pendapatan dari hasil penjualan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada saat nilai investasi yang tersisa mempunyai pengaruh yang signifikan, maka dicatat sebagai investasi pada entitas asosiasi.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

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

Penjualan

(i) Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*), apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

(ii) Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan (lanjutan)

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

Beban

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

s. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah berdasarkan kurs rata-rata Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang terjadi, dikreditkan atau dibebankan pada laba rugi periode berjalan.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, kurs rata-rata dari mata uang asing yang digunakan adalah sebagai berikut:

Mata Uang Asing	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Dolar Amerika Serikat (US\$) 1	14.244	14.481

t. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

Aset atau liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah tersebut adalah yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan di negara tempat Grup beroperasi dan menghasilkan pendapatan kena pajak.

Bunga dan denda disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dan nilai tercatatnya dalam laporan keuangan pada akhir periode pelaporan.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

t. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang kena pajak, kecuali:

- i. Liabilitas pajak tangguhan yang terjadi dari pengakuan awal *goodwill* atau dari aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis, dan pada waktu transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi dan laba kena pajak atau rugi kena pajak;
- ii. Dari perbedaan temporer kena pajak atas investasi pada entitas anak, yang saat pembalikannya dapat dikendalikan dan besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi pajak belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan tersebut, dan rugi pajak belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali:

- i. Jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis dan tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak atau rugi kena pajak/rugi pajak; atau
- ii. Dari perbedaan temporer yang dapat dikurangkan atas investasi pada entitas anak, aset pajak tangguhan hanya diakui bila besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat dan laba kena pajak dapat dikompensasi dengan beda temporer tersebut.

Nilai tercatat dari aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan diturunkan ketika tidak lagi terdapat kemungkinan bahwa akan terdapat laba kena pajak yang memungkinkan semua atau sebagian dari aset pajak tangguhan tersebut untuk direalisasi. Penelaahan dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan atas aset pajak tangguhan yang tidak diakui sebelumnya dan aset pajak tangguhan tersebut diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan tersedia sehingga aset pajak tangguhan tersebut dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan akan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau yang secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika terdapat hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan entitas kena pajak yang sama dan otoritas perpajakan yang sama, atau Grup bermaksud untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas lancar berdasarkan jumlah neto.

Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") kecuali:

- i. PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan oleh kantor pajak, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang diterapkan; dan
- ii. Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN Neto yang terpulihkan dari, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari piutang atau utang pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

t. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Final

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut. Oleh sebab itu, pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan penjualan atas tanah dan bangunan disajikan terpisah dari beban pajak penghasilan (pajak kini dan pajak tangguhan) yang diatur oleh PSAK No. 46 (Revisi 2014) tersebut dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan penerapan PSAK revisi tersebut, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kapling tanah, rumah, bangunan komersial dan apartemen sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-undang No.12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No.34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

u. Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan dan pendidikan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan (*service charge*) hotel pada operasi tahun berjalan. Penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan dan pendidikan dibukukan sebagai pengurang dari akun penyisihan tersebut.

v. Pengukuran Nilai Wajar

Grup mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan, dan aset dan liabilitas yang diakuisisi pada kombinasi bisnis. Grup juga mengukur jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas ("UPK") tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan (*fair value less cost of disposal* atau "FVLCD"), dan piutang yang tidak dikenakan bunga pada nilai wajar.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

v. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- i) Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut, atau
- ii) Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut harus dapat diakses oleh Grup.

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar dari suatu aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan (*input*) yang dapat diamati (*observable*) yang relevan dan meminimalkan masukan (*input*) yang tidak dapat diamati (*unobservable*).

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dikategorikan dalam hirarki nilai wajar berdasarkan *level* masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut:

- i) *Level 1*-Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- ii) *Level 2*-Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (*observable*) baik secara langsung atau tidak langsung.
- iii) *Level 3*-Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (*unobservable*) baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah terdapat perpindahan antara *level* dalam hirarki dengan melakukan evaluasi ulang atas penetapan kategori (berdasarkan *level* masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada tiap akhir periode pelaporan.

w. Laba per Saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode yang bersangkutan dan setelah memperhitungkan efek retroaktif perubahan nilai nominal saham Perusahaan dari Rp 1.000.000 per saham menjadi Rp 100 per saham.

Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Maret 2018, masing-masing sejumlah 9.950.000.000 saham dan 7.773.800.000 saham (Catatan 32).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

x. Informasi Segmen

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

y. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi kini terbaik. Jika tidak terdapat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan liabilitas tersebut, provisi dibatalkan.

z. Sewa

Grup mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya, pada tanggal pengakuan awal.

Sewa Pembiayaan

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

Sewa Operasi

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

Sebagai lessee

Pada awal masa sewa, *lessee* mengakui sewa pembiayaan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas. Beban keuangan harus dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas.

Jumlah yang dapat disusutkan dari aset sewaan dialokasikan ke setiap periode akuntansi selama perkiraan masa penggunaan dengan dasar yang sistematis dan konsisten dengan kebijakan penyusutan aset yang dimiliki. Jika tidak terdapat kepastian yang memadai bahwa *lessee* akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih pendek antara masa sewa dan umur manfaat aset sewaan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

z. Sewa (lanjutan)

Sebagai lessor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus (*straight-line method*) selama masa sewa.

aa. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja jangka pendek ketika jasa diberikan oleh karyawan dan imbalan atas jasa tersebut akan dibayarkan dalam waktu dua belas bulan setelah jasa tersebut diberikan.

Imbalan pascakerja

Grup menghitung dan mencatat imbalan pascakerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003 dan PSAK No. 24, "Imbalan Kerja". Penyisihan atas imbalan pascakerja dihitung dengan menggunakan metode penilaian aktuarial *projected-unit-credit*.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i) ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; atau
- ii) ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada akun "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- i) biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (*curtailment*) tidak rutin dan
- ii) beban atau penghasilan bunga neto.

ab. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

ab. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (lanjutan)

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Grup sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Grup untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Grup.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

Sesuai PSAK No. 70, saldo klaim, aset pajak tangguhan dan provisi dalam laba rugi disesuaikan pada periode Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak disampaikan sebagai akibat hilangnya hak yang telah diakui sebagai klaim atas kelebihan pembayaran pajak, aset pajak tangguhan atas akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan provisi pajak sesuai Undang-Undang Pengampunan Pajak.

ac. Perubahan Kebijakan dan Pengungkapan Akuntansi

Grup telah menerapkan PSAK yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2019 yang dianggap relevan terhadap laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

- PSAK No. 22 (Penyesuaian Tahunan 2018) - "Kombinasi Bisnis";
- Amandemen PSAK No. 24 - "Imbalan Kerja: Kurtailmen, atau Penyelesaian Program".
- PSAK No. 46 (Penyesuaian Tahunan 2018) - "Pajak Penghasilan".
- ISAK No. 34 - "Ketidakpastian dalam Perlakuan Perlakuan Pajak Penghasilan".
- ISAK No. 33- "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".

Penerapan standar akuntansi tersebut di atas dan penerapan tersebut tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

Pertimbangan

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2d.

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan

Ketika kontrak untuk penjualan properti atas penyelesaian konstruksi dinilai berdasarkan kontrak konstruksi (mengacu pada kebijakan pendapatan untuk penjualan properti yang belum selesai penggunaannya) (Catatan 2r), pendapatan diakui dengan metode persentase penyelesaian, sesuai dengan tahapan konstruksi. Persentase penyelesaian dibuat berdasarkan tahapan penyelesaian proyek atau kontrak, ditentukan berdasarkan pembagian biaya-biaya kontrak dikeluarkan sampai dengan aset ini terhadap total estimasi biaya proyek atau kontrak.

Pengklasifikasian Properti

Grup menentukan apakah sebuah properti diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya, diungkapkan di bawah ini. Grup 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 di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji tahunan. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan manajemen langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja bersih. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22.

Penyusutan atas Properti Investasi, Aset Tetap dan Amortisasi Aset Takberwujud

Biaya perolehan aset-aset tersebut disusutkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode saldo menurun ganda dan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi, aset tetap dan aset takberwujud antara 4 sampai dengan 35 tahun. Ini adalah umur secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan dan amortisasi masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat bersih properti investasi, aset tetap dan aset takberwujud Grup pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 diungkapkan dalam Catatan 12, 13 dan 14.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan

Sebagaimana dijelaskan di dalam Catatan 2u, manajemen menetapkan penyisihan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel berdasarkan persentase tertentu dari penerimaan *service charge*. Penyisihan tersebut sebagian besar dicadangkan untuk pengeluaran dalam rangka pemeliharaan rutin dan pembaharuan atau penggantian perabot dan perlengkapan hotel yang hilang atau rusak. Penyisihan juga ditujukan untuk membayarkan beban rutin yang terkait dengan kesejahteraan karyawan dan pendidikan. Persentase yang ditetapkan oleh manajemen untuk menghitung penyisihan merupakan estimasi terbaik berdasarkan pada pengalaman di masa lalu, faktor ketidakpastian dan risiko lainnya.

Kecukupan atas jumlah penyisihan senantiasa dievaluasi guna memastikan bahwa jumlah tersebut memadai untuk menutup pengeluaran yang diperlukan. Jumlah tercatat akun penyisihan ini pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 5.386.206.196 dan Rp 5.454.022.153.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan potensial atas nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup.

Nilai tercatat dari aset dan liabilitas keuangan pada nilai wajar dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 diungkapkan dalam Catatan 34.

4. KOMBINASI BISNIS DAN PELEPASAN ENTITAS ANAK

Tahun 2018

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 9 tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan menandatangani Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Atas Saham untuk menjual seluruh kepemilikan saham di DAS, kepada PT Tanworld Global Milenium, entitas sepengendali, dengan harga penjualan sebesar Rp 2.499.000.000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

4. KOMBINASI BISNIS DAN PELEPASAN ENTITAS ANAK (lanjutan)

Tahun 2018 (lanjutan)

Jumlah tercatat dari aset neto yang teridentifikasi yang dilepas atas transaksi di atas adalah sebesar Rp 2.795.869.859. Selisih antara imbalan yang dialihkan sebesar Rp 296.869.859 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Kas - Rupiah	341.966.132	213.349.038
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	12.760.435.662	10.691.935.911
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.813.941.820	6.745.905.306
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.604.395.790	1.587.174.957
PT Bank UOB Indonesia	1.393.420.798	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	893.418.353	118.708.045
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	248.778.013	50.209.617.600
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	243.447.713	1.188.957.005
PT Bank Pan Indonesia Tbk	201.547.669	351.808.797
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	63.571.043	938.087.692
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	37.946.432	38.054.432
PT Bank Permata Tbk	32.536.111	32.697.570
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	20.842.757	518.851.764
<u>Dolar Amerika Serikat</u>		
PT Bank Central Asia Tbk (US\$ 60.454 pada tanggal 31 Maret 2019 dan US\$ 60.794 pada tanggal 31 Desember 2018)	861.110.701	880.359.670
PT Bank Pan Indonesia Tbk (US\$ 1.370 pada tanggal 31 Maret 2019 dan US\$ 1.405 pada tanggal 31 Desember 2018)	19.516.686	20.375.690
Jumlah Kas dan Bank	<u>25.536.875.680</u>	<u>73.535.883.477</u>
Setara kas		
Deposito berjangka		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	163.025.000.000	140.625.000.000
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	23.800.000.000	31.750.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	10.100.000.000	10.400.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.000.000.000	10.000.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.300.000.000	2.600.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	-	650.000.000
Jumlah Setara Kas	<u>208.225.000.000</u>	<u>196.025.000.000</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>233.761.875.680</u>	<u>269.560.883.477</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun - Mata uang Rupiah	<u>6,00% - 8,25%</u>	<u>6,00% - 8,75%</u>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

5. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak-pihak berelasi.

6. PIUTANG USAHA

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Pihak ketiga - Rupiah</u>		
Penjualan apartemen dan perkantoran	5.860.631.290	5.836.653.562
Hotel	4.051.232.530	4.183.912.210
Sewa ruangan dan lain-lain	994.001.400	1.649.732.402
<u>Pihak berelasi - Rupiah (Catatan 30)</u>		
Penjualan perkantoran	-	1.662.545.445
Jumlah	<u>10.905.865.220</u>	<u>13.332.843.619</u>

Analisis umur piutang usaha tersebut pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Lewat jatuh tempo:		
1 - 30 hari	9.303.482.019	10.556.903.636
31 - 60 hari	423.073.562	1.215.669.771
61 - 90 hari	479.309.639	1.097.956.682
> 90 hari	700.000.000	462.313.530
Jumlah	<u>10.905.865.220</u>	<u>13.332.843.619</u>

Manajemen menentukan penyisihan penurunan nilai piutang usaha secara individual atas saldo piutang yang kemungkinan tidak akan tertagih. Tidak terdapat penyisihan penurunan nilai piutang usaha yang dihitung secara kolektif.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

7. PERSEDIAAN

Rincian persediaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Aset lancar</u>		
<u>Hotel</u>		
Perlengkapan hotel	9.493.472.264	10.587.878.412
Makanan dan minuman	1.191.547.698	1.454.341.831
Perlengkapan kamar	2.389.553.025	1.189.161.179
Lain-lain	155.629.463	158.464.788
Jumlah Persediaan Hotel	<u>13.230.202.450</u>	<u>13.389.846.210</u>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
<u>Aset Real Estat</u>		
Tanah dan bangunan yang siap dijual		
Voza	339.594.076.983	339.594.076.983
Tritan Point Bandung	149.433.135.954	149.356.135.958
Grand Sunrise	33.034.191.945	32.398.948.254
Tritan Point Medan	29.361.659.404	29.361.659.404
Tritan Point Wedi	11.907.373.223	11.907.373.223
Tritan Point Banyu Urip	8.302.578.888	7.356.398.152
Tritan Point Taman	3.176.793.466	3.176.793.466
Jumlah	<u>574.809.809.863</u>	<u>573.151.385.440</u>
Tanah yang sedang dikembangkan		
Hayam Wuruk	8.621.661.412	8.439.320.503
Ngoro	8.387.996.374	8.344.567.816
Wiyung	4.081.036.062	4.081.036.062
Prigen	3.819.075.598	3.819.075.598
Krembung	333.002.500	333.002.500
Jumlah	<u>25.242.771.946</u>	<u>25.017.002.479</u>
Bangunan dalam penyelesaian		
The 100 Residence	164.338.098.500	152.083.288.150
Jumlah	<u>164.338.098.500</u>	<u>152.083.288.150</u>
Jumlah Aset Real Estat - Lancar	<u>764.390.680.309</u>	<u>750.251.676.069</u>
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan	156.819.096.666	156.819.096.666
Jumlah Aset Real Estat - Tidak Lancar	<u>156.819.096.666</u>	<u>156.819.096.666</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u>921.209.776.975</u>	<u>907.070.772.735</u>

Harga perolehan untuk tanah yang sedang/belum dikembangkan meliputi biaya pembebasan tanah, biaya pembangunan infrastruktur sarana dan biaya pengurusan, pematokan, pengukuran, perijinan, dan sertifikat tanah serta beban-beban lainnya untuk pengembangan perumahan. Luas persediaan tanah yang siap untuk dijual merupakan luas bersih, tidak termasuk untuk tanah sarana jalan, taman dan fasilitas sosial (fasos) serta fasilitas umum (fasum).

Harga perolehan untuk bangunan dalam penyelesaian meliputi pembiayaan pembangunan untuk perkantoran, kondotel, gudang, rumah tinggal dan rumah toko, biaya-biaya pengurusan perijinan, serta beban-beban lainnya dan tidak termasuk harga pokok dari tanah matang.

Tanah dan bangunan yang siap dijual

“Voza” merupakan proyek pembangunan perkantoran yang dimiliki oleh TI, Entitas Anak, yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal (*ground breaking*) dari proyek perkantoran ini dilaksanakan pada bulan Desember 2014.

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Tanah dan bangunan yang siap dijual (lanjutan)

“Tritan Point Bandung” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Bandung. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Februari 2011.

“Grand Sunrise” merupakan proyek pembangunan perumahan yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Gresik. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Januari 2013.

“Tritan Point Medan” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Medan. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Maret 2013.

“Tritan Point Wedi” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Maret 2013.

“Tritan Point Banyu Urip” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh TJI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Mei 2015.

“Tritan Point Taman” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Januari 2011.

Tanah yang sedang dikembangkan

“Hayam Wuruk” merupakan proyek pembangunan gudang dan apartemen yang dimiliki oleh BTG, yang berlokasi di Jember.

“Ngoro” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Mojokerto.

“Wiyung” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh TJI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya.

“Prigen” merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Pasuruan.

“Krembung” merupakan proyek pembangunan rumah tinggal dan rumah toko yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Sidoarjo.

Bangunan dalam penyelesaian

“The 100 Residence” merupakan proyek pembangunan apartemen yang dimiliki oleh RI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada bulan Agustus 2014.

Persentase penyelesaian dari bangunan dalam penyelesaian proyek The 100 Residence pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah sebesar 60,00% dan 57,71%.

Estimasi penyelesaian aset dalam pengembangan real estat tersebut tergantung kepada berbagai faktor yang akan mempengaruhi penyelesaian proyek-proyek yang ada. Pada umumnya, penyelesaian proyek perumahan (*landed house*), gudang dan rumah toko berkisar antara 6 bulan sampai dengan 2 tahun, sedangkan untuk proyek *high-rise building* berkisar antara 3 tahun sampai dengan 5 tahun. Pada tanggal 31 Maret 2019, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam pengembangan real estat tersebut.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Tanah yang belum dikembangkan

Jumlah luas tanah belum dikembangkan masing-masing 289.797 m² pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018.

Pada tanggal 31 Maret 2019, aset real estat tertentu telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya sebesar Rp 600 milyar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat persediaan tersebut di atas tidak melebihi nilai realisasi bersihnya dan oleh karena itu, tidak diperlukan penyisihan untuk menyesuaikan nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi bersihnya.

8. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Akun ini merupakan uang muka pembelian tanah kepada pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Tanah Prasung (Lingkar Timur)	113.463.019.741	110.357.739.741
Tanah Tanjung Benoa	39.273.640.036	39.273.640.036
Tanah HR Muh Surabaya	19.849.938.462	17.069.487.180
Tanah Karang Ploso	17.410.156.360	17.410.156.360
Tanah Middle East Ring Road	9.247.250.000	9.247.250.000
Tanah Ngoro	8.750.730.000	8.750.730.000
Tanah Hayam Wuruk	8.452.500.000	8.452.500.000
Tanah Tanjung Sari	3.643.022.000	3.643.022.000
Tanah Krembung	2.117.000.000	2.117.000.000
Tanah Sedati	1.685.400.000	1.685.400.000
Tanah Bogor	595.287.900	595.287.900
Tanah Prigen	416.700.000	416.700.000
Jumlah	<u>224.904.644.499</u>	<u>219.018.913.217</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa uang muka akan dapat terealisasi dan tidak mengalami penurunan nilai.

9. PIUTANG LAIN-LAIN

Rincian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
<u>Pihak ketiga - Rupiah</u>		
Lain-lain	<u>1.584.012.722</u>	<u>443.063.287</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif penurunan nilai piutang lain-lain dan seluruh piutang lain-lain tersebut dapat tertagih sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai atas piutang lain-lain.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Beban penjualan	4.191.864.835	4.089.259.610
Sewa	495.017.579	9.472.222
Asuransi	350.932.083	277.357.222
Lain-lain	1.999.178.698	2.011.425.846
Jumlah	<u>7.036.993.195</u>	<u>6.387.514.900</u>

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian investasi Grup pada Entitas Asosiasi adalah sebagai berikut:

<u>31 Maret 2019</u>							
	<u>Persentase Kepemilikan</u>	<u>Nilai tercatat 1 Januari 2019</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Bagian laba</u>	<u>Bagian Penghasilan Komprehensif Lain</u>	<u>Nilai tercatat 31 Maret 2019</u>	
<u>Metode Ekuitas</u>							
PT Sarana Depo Kencana	40,00%	157.223.845.145	-	1.242.153.065	-	158.465.998.210	
PT Bira Industri Rejeki Agung	50,00%	69.888.668.123	-	151.132.367	-	70.039.800.490	
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	50,00%	10.301.175.795	-	3.342.010	-	10.304.517.805	
PT Target Sukses Properti	25,00%	411.123.336	-	56.313.386	290.018	467.726.740	
Jumlah		<u>237.824.812.399</u>	-	<u>1.452.940.828</u>	<u>290.018</u>	<u>239.278.043.245</u>	
<u>31 Desember 2018</u>							
	<u>Persentase Kepemilikan</u>	<u>Nilai tercatat 1 Januari 2018</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Bagian laba (rugi)</u>	<u>Dividen</u>	<u>Bagian Penghasilan Komprehensif Lain</u>	<u>Nilai tercatat 31 Desember 2018</u>
<u>Metode Ekuitas</u>							
PT Sarana Depo Kencana	40,00%	152.098.311.115	-	5.125.534.030	-	-	157.223.845.145
PT Bira Industri Rejeki Agung	50,00%	48.435.700.423	2.500.000.000	85.952.967.700	(67.000.000.000)	-	69.888.668.123
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	50,00%	10.324.973.385	-	(23.797.590)	-	-	10.301.175.795
PT Target Sukses Properti	25,00%	183.476.674	-	226.486.592	-	1.160.070	411.123.336
Jumlah		<u>211.042.461.597</u>	<u>2.500.000.000</u>	<u>91.281.190.732</u>	<u>(67.000.000.000)</u>	<u>1.160.070</u>	<u>237.824.812.399</u>

Tabel berikut menyajikan informasi keuangan Entitas Asosiasi:

	<u>Laporan Posisi Keuangan</u>			<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain</u>		
	<u>Aset</u>	<u>Liabilitas</u>	<u>Ekuitas</u>	<u>Pendapatan</u>	<u>Laba (Rugi) tahun berjalan</u>	<u>Penghasilan Komprehensif Lain</u>
<u>31 Maret 2019</u>						
PT Sarana Depo Kencana	419.526.350.712	23.361.355.181	396.164.995.531	7.767.642.000	3.105.382.663	-
PT Bira Industri Rejeki Agung	165.484.256.972	23.808.530.998	141.675.725.974	-	302.264.733	-
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	20.732.170.465	38.047.855	20.694.122.610	-	6.684.021	-
PT Target Sukses Properti	10.652.663.560	229.409.104	10.423.254.456	727.841.800	225.253.543	1.160.070

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

	Laporan Posisi Keuangan			Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain		
	Aset	Liabilitas	Ekuitas	Pendapatan	Laba (Rugi) tahun berjalan	Penghasilan Komprehensif Lain
<u>31 Desember 2018</u>						
PT Sarana Depo Kencana	393.113.255.732	53.642.868	393.059.612.864	15.783.854.933	12.813.835.076	-
PT Bira Industri Rejeki Agung	159.609.094.167	18.235.632.925	141.373.461.242	259.105.176.21	171.905.935.399	-
PT Anugerah Sukses						
Makmur Sentosa	20.705.588.590	18.150.000	20.687.438.590	-	(47.595.181)	-
PT Target Sukses Properti	10.327.057.017	134.856.456	10.192.200.561	2.675.104.749	905.946.367	4.640.281

PT Sarana Depo Kencana (SDK)

SDK adalah Entitas Asosiasi yang dimiliki SSI Entitas Anak. SDK Bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, perindustrian dan pembangunan.

Pada tanggal 16 Agustus 2017, pemegang saham SDK menyetujui peningkatan modal saham SDK sejumlah Rp 50.000.000.000, dimana SSI juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di SDK (40%), yaitu sebesar Rp 20.000.000.000, yang dilakukan secara tunai. Peningkatan modal ini tidak merubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham SSI atas SDK.

PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (ASMS)

Pada tanggal 12 Oktober 2012, SSI, Entitas Anak, melakukan penyertaan saham ke ASMS sebesar Rp 10.000.000.000 atau setara dengan 10.000 saham, untuk kepemilikan sebesar 50% atas ASMS. ASMS bergerak dalam bidang real estat serta jasa pemasaran rumah dan gudang.

PT Target Sukses Properti (TSP)

Pada tanggal 11 Juni 2012, Perusahaan melakukan penyertaan saham ke TSP sebesar Rp 31.250.000 atau setara dengan 31.250 saham, untuk kepemilikan sebesar 25% atas TSP. TSP bergerak dalam bidang real estat serta jasa pemasaran rumah dan gudang.

PT Bira Industri Rejeki Agung (BIRA)

Pada tahun 2015, Perusahaan melakukan penyertaan saham ke BIRA untuk kepemilikan sebesar 50%. BIRA bergerak di bidang pembangunan, jasa dan perdagangan.

Pada tanggal 28 Mei 2018, pemegang saham BIRA menyetujui peningkatan modal saham BIRA sejumlah Rp 5.000.000.000, dimana Perusahaan juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di BIRA (50%), yaitu sejumlah Rp 2.500.000.000, yang dilakukan melalui reklasifikasi uang muka investasi milik Perusahaan ke BIRA. Peningkatan modal ini tidak merubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham BIRA yang diadakan pada tanggal 4 Juli 2018 dan 14 Juli 2018 para pemegang saham BIRA menyetujui pembagian dividen kepada pemegang saham berdasarkan persentase kepemilikannya sebesar Rp 134.000.000.000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

12. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2019			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Tanah	97.412.629.134	-	-	97.412.629.134
Bangunan	36.229.852.374	-	-	36.229.852.374
Jumlah Biaya Perolehan	<u>133.642.481.508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133.642.481.508</u>
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Bangunan	2.658.526.309	478.307.443	-	3.136.833.752
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>2.658.526.309</u>	<u>478.307.443</u>	<u>-</u>	<u>3.136.833.752</u>
Nilai Buku	<u>130.983.955.199</u>			<u>130.505.647.756</u>

	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Tanah	90.192.718.007	7.219.911.127	-	97.412.629.134
Bangunan	20.681.828.721	15.548.023.653	-	36.229.852.374
Jumlah Biaya Perolehan	<u>110.874.546.728</u>	<u>22.767.934.780</u>	<u>-</u>	<u>133.642.481.508</u>
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Bangunan	1.245.202.968	1.413.323.341	-	2.658.526.309
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>1.245.202.968</u>	<u>1.413.323.341</u>	<u>-</u>	<u>2.658.526.309</u>
Nilai Buku	<u>109.629.343.760</u>			<u>130.983.955.199</u>

Properti investasi terutama merupakan tanah dan bangunan gudang yang terletak di Surabaya, Sidoarjo, Bandung, Medan dan Bekasi.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan lain konsolidasian untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 1.274.757.677 dan Rp 195.909.595 (Catatan 26).

Beban penyusutan untuk untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, masing-masing adalah sebesar Rp 478.307.443 dan Rp 353.330.836 yang dicatat pada akun "Beban Pokok Pendapatan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 27).

Pada tanggal 31 Maret 2019, estimasi nilai wajar properti investasi - tanah dan bangunan adalah sebesar Rp 485 milyar. Estimasi nilai wajar properti investasi tersebut adalah berdasarkan pertimbangan terbaik manajemen dengan menggunakan nilai jual objek pajak (NJOP) atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana tercantum pada surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) tahun 2018 atau estimasi harga pasar.

Berdasarkan penelaahan terhadap properti investasi pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai properti investasi.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

13. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

31 Maret 2019						
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir	
Biaya Perolehan						
Pemilikan Langsung						
Tanah	64.586.042.727	-	-	-	64.586.042.727	
Bangunan dan prasarana	311.396.135.998	1.837.902.646	-	-	313.234.038.644	
Mesin dan instalasi	106.558.869.223	4.924.465.717	-	-	111.483.334.940	
Peralatan dan perabotan	106.491.492.443	3.433.231.929	-	-	109.924.724.372	
Kendaraan	6.164.317.454	448.660.273	-	-	6.612.977.727	
Jumlah Biaya Perolehan	595.196.857.845	10.644.260.565	-	-	605.841.118.410	
Akumulasi Penyusutan						
Pemilikan Langsung						
Bangunan dan prasarana	25.390.021.020	1.951.677.984	-	-	27.341.699.004	
Mesin dan instalasi	26.768.517.298	3.062.034.841	-	-	29.830.552.139	
Peralatan dan perabotan	32.657.234.407	1.624.811.656	-	-	34.282.046.063	
Kendaraan	2.521.806.691	1.373.091.411	-	-	3.894.898.102	
Jumlah Akumulasi Penyusutan	87.337.579.416	8.011.615.892	-	-	95.349.195.308	
Nilai Buku Bersih	507.859.278.429				510.491.923.102	
31 Desember 2018						
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Pelepasan Entitas Anak	Saldo Akhir
Biaya Perolehan						
Pemilikan Langsung						
Tanah	62.750.642.727	1.835.400.000	-	-	-	64.586.042.727
Bangunan dan prasarana	293.670.257.293	17.295.840.683	-	455.052.022	25.014.000	311.396.135.998
Mesin dan instalasi	103.154.216.037	5.536.894.960	-	-	2.132.241.774	106.558.869.223
Peralatan dan perabotan	80.796.941.676	25.834.189.413	-	-	139.638.646	106.491.492.443
Kendaraan	5.527.163.454	985.474.000	-	-	348.320.000	6.164.317.454
Jumlah Biaya Perolehan	545.899.221.187	51.487.799.056	-	455.052.022	2.645.214.420	595.196.857.845
Akumulasi Penyusutan						
Pemilikan Langsung						
Bangunan dan prasarana	14.526.923.995	10.863.097.025	-	-	-	25.390.021.020
Mesin dan instalasi	16.514.155.773	10.564.937.970	-	-	310.576.445	26.768.517.298
Peralatan dan perabotan	22.334.261.545	10.338.506.126	-	-	15.533.264	32.657.234.407
Kendaraan	1.971.488.042	597.486.983	-	-	47.168.334	2.521.806.691
Jumlah Akumulasi Penyusutan	55.346.829.355	32.364.028.104	-	-	373.278.043	87.337.579.416
Nilai Buku Bersih	490.552.391.832					507.859.278.429

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Beban langsung	6.335.286.806	4.738.181.701
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	1.676.329.086	1.298.355.799
Jumlah	8.011.615.892	6.036.537.500

Pada tanggal 31 Maret 2019, Grup memiliki aset tetap - tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu berkisar antara 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2033 - 2044. Luas aset tetap - tanah yang dimiliki oleh Perusahaan adalah seluas 10.315 m². Manajemen berpendapat bahwa jangka waktu HGB tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat jatuh tempo.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

13. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, hak atas tanah milik MEL, BBB dan SPI digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman bank yang diperoleh MEL, BBB dan SPI dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 16).

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, tanah dan bangunan milik TI digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 16).

Pada tanggal 31 Maret 2019, aset tetap tersebut telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan secara keseluruhan sekitar Rp 815 milyar pada PT Avrist General Insurance, Mega Insurance dan PT Chubb General Insurance Indonesia (pihak ketiga). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Pada tahun 31 Maret 2019, nilai perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah sebesar Rp 11.905.827.625, yang terdiri dari bangunan, kendaraan, peralatan dan perabotan.

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh aset Grup tersebut dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan cadangan penurunan nilai atas aset tersebut.

14. ASET TAKBERWUJUD

Rincian dan mutasi aset takberwujud adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2019			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Sistem operasional hotel	11.566.333.751	25.477.000	-	11.591.810.751
Jumlah Biaya Perolehan	11.566.333.751	25.477.000	-	11.591.810.751
<u>Akumulasi Amortisasi</u>				
Sistem operasional hotel	3.465.359.347	350.855.716	-	3.816.215.063
Jumlah Akumulasi Amortisasi	3.465.359.347	350.855.716	-	3.816.215.063
Nilai Buku Bersih	<u>8.100.974.404</u>			<u>7.775.595.688</u>
	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Sistem operasional hotel	11.566.333.751	-	-	11.566.333.751
Jumlah Biaya Perolehan	11.566.333.751	-	-	11.566.333.751
<u>Akumulasi Amortisasi</u>				
Sistem operasional hotel	2.026.268.913	1.439.090.434	-	3.465.359.347
Jumlah Akumulasi Amortisasi	2.026.268.913	1.439.090.434	-	3.465.359.347
Nilai Buku Bersih	<u>9.540.064.838</u>			<u>8.100.974.404</u>

Beban amortisasi untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, adalah masing-masing sebesar Rp 350.855.716 dan Rp 345.488.093 yang dicatat pada akun "Beban Umum dan Administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

15. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Setara kas yang dibatasi penggunaannya		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.149.390.342	8.524.534.142
PT Bank Central Asia Tbk	649.663.950	649.296.700
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	304.908.507	248.299.350
PT Bank UOB Indonesia	154.443.900	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	76.000.000	76.000.000
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	71.154.525	71.154.525
Taksiran klaim pajak penghasilan	36.898.188	-
Lain-lain	1.042.046.931	1.044.224.634
Jumlah	<u>6.484.506.343</u>	<u>10.613.509.351</u>

Setara kas yang dibatasi penggunaannya merupakan deposito berjangka dalam pengawasan yang dikelola oleh Entitas Anak sehubungan dengan fasilitas kredit kepemilikan kondotel dan ruang kantor oleh pelanggan.

16. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

a. Utang bank jangka pendek

Utang bank jangka pendek terdiri dari:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Bank Central Asia Tbk		
Kredit lokal	81.217.140.805	81.675.513.355
<i>Term Loan Revolving</i>	4.000.000.000	4.000.000.000
Jumlah	<u>85.217.140.805</u>	<u>85.675.513.355</u>

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB)

BBB memperoleh fasilitas Pinjaman Kredit Lokal (Rekening Koran) dan Term Loan Revolving dari Bank BCA, masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan, terakhir telah diperpanjang sampai dengan tanggal 4 April 2019. Fasilitas-fasilitas tersebut dikenakan bunga per tahun sebesar 10,25% masing-masing pada tahun 2019 dan 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman kredit lokal adalah sebesar Rp 654.281.463.

Pada tanggal 31 Maret 2019, seluruh saldo fasilitas pinjaman kredit lokal telah dilunasi.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas fasilitas *Term Loan Revolving* adalah masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

16. UTANG BANK (lanjutan)

a. Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA) (lanjutan)

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB) (lanjutan)

Berdasarkan perjanjian tersebut, BBB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank BCA apabila terdapat perubahan Anggaran Dasar BBB dan susunan anggota Direksi dan Komisaris BBB.

Fasilitas tersebut dijamin dengan Sertifikat HGB No. 974 terletak di Jl. Wana Segara Kuta Bali seluas 900 m² milik BBB (Catatan 13).

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, BBB diwajibkan untuk memenuhi persyaratan tertentu seperti menjaga rasio keuangan tertentu *debt service coverage ratio* (DSCR) lebih besar dari 100%.

Entitas Anak - PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)

SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Kredit Lokal (Rekening Koran) dan *Term Loan Revolving* dari Bank BCA masing-masing sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 3.000.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan, dan terakhir telah diperpanjang kembali sampai dengan 16 Maret 2019 dan telah diperpanjang kembali sampai dengan tanggal 16 September 2019 dan dikenakan bunga per tahun masing-masing fasilitas sebesar 10,25% pada tahun 2019 dan 2018.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman kredit lokal tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 741.186.325 dan Rp 578.589.270.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas fasilitas *Term Loan Revolving* adalah masing-masing sebesar Rp 3.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian tersebut, SPI wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank BCA apabila terdapat perubahan Anggaran Dasar SPI dan susunan anggota Direksi dan Komisaris SPI.

Fasilitas tersebut dijamin dengan Sertifikat HGB No. 823 seluas 82 m², HGB No. 824 seluas 82 m² dan HGB No. 825 seluas 511 m² milik SPI (Catatan 13).

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal 16 Juli 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) dari Bank BCA dengan jumlah maksimum fasilitas sebesar Rp 45.550.000.000. Selanjutnya, pada tanggal 30 Oktober 2018, Bank BCA menyetujui penambahan fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) menjadi sebesar Rp 80.550.000.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 17 Juli 2019. Pada tahun 2019, pinjaman tersebut dikenakan bunga pertahun sebesar 0,75% diatas suku bunga giro sesuai dengan perjanjian tersebut.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 80.475.954.480 dan Rp 80.442.642.622.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tersebut, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BCA, Perusahaan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut, antara lain mengubah anggaran dasar, susunan pengurus dan pemegang saham serta melakukan merger dan akuisisi. Fasilitas pinjaman tersebut dijamin oleh pihak-pihak berelasi.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

16. UTANG BANK (lanjutan)

b. Utang bank jangka panjang

Utang bank jangka panjang terdiri dari:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
PT Bank Central Asia Tbk Kredit Investasi	6.964.519.231	7.745.384.615
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Kredit Investasi	191.281.543.242	197.209.953.610
Jumlah	198.246.062.473	204.955.338.225
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(24.123.461.538)	(30.123.461.538)
Bagian Jangka panjang	174.122.600.935	174.831.876.687

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)

Entitas Anak - PT Melindo Millenium Makmur (MEL)

MEL memperoleh fasilitas Kredit Investasi dari Bank BCA dengan jumlah maksimum Rp 9.500.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan sampai dengan tanggal 23 Oktober 2021, dan dikenakan bunga per tahun, masing-masing sebesar 10,25% dan 9,5% pada tahun 2019 dan 2018.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, saldo pinjaman atas fasilitas kredit investasi tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 4.120.769.231 dan Rp 4.495.384.615.

Pembayaran fasilitas pinjaman tersebut pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, masing-masing sebesar Rp 374.615.384 dan Rp 1.498.461.539.

Berdasarkan perjanjian tersebut, MEL wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank BCA apabila terdapat perubahan anggaran dasar MEL dan susunan anggota Direksi dan Komisaris MEL. Fasilitas tersebut dijamin dengan HGB No. 854 terletak di Kelurahan Embong Kaliasin dengan luas 421 m2 milik MEL (Catatan 13).

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, MEL diwajibkan untuk memenuhi persyaratan tertentu seperti mempertahankan *current ratio* lebih besar dari 100%, rasio *EBITDA* terhadap beban bunga lebih besar dari 200% dan rasio *EBITDA* terhadap beban bunga ditambah pokok lebih besar dari 100%.

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB)

BBB memperoleh fasilitas Kredit Investasi dari Bank BCA dengan jumlah maksimum Rp 15.000.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut memiliki jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan sampai dengan tanggal 3 Desember 2020, dan dikenakan bunga per tahun sebesar 10,75%.

Pada tanggal 21 Februari 2017, fasilitas pinjaman kredit investasi BBB telah diperbaharui kembali dengan jumlah maksimum fasilitas sebesar Rp 6.364.583.333 dan dikenakan bunga sebesar 10,25% per tahun masing-masing pada tahun 2019 dan 2018. Selanjutnya untuk tahun 2018, tidak ada perubahan pada perjanjian fasilitas Kredit Investasi dari Bank BCA.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

16. UTANG BANK (lanjutan)

b. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA) (lanjutan)

Entitas Anak - PT Belindo Bintang Buana (BBB) (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas fasilitas kredit investasi tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 2.843.750.000 dan Rp 3.250.000.000.

Pinjaman ini dijamin dengan jaminan yang sama dengan pinjaman jangka pendek BBB dari Bank BCA (Catatan 16a).

Perjanjian pinjaman mencakup pembatasan berupa *negative covenant* yang sama dengan pinjaman jangka pendek BBB dari Bank BCA (Catatan 16a).

Pembayaran fasilitas pinjaman tersebut pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, masing-masing sebesar Rp 406.250.000 dan Rp 1.625.000.000.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)

Entitas Anak - PT Tanrise Indonesia (TI)

Pada tahun 2015, TI memperoleh pinjaman dari Bank Mandiri berupa kredit investasi dengan batas maksimum Rp 225.000.000.000. Kredit investasi terutang dalam angsuran bulanan sampai dengan bulan Desember 2023 dengan masa tenggang 12 bulan sampai September 2016. Fasilitas ini dibebani bunga tahunan sebesar 8,25% dan 8,25%-9,75% masing-masing pada 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018.

Untuk tujuan akuntansi dan pelaporan keuangan, saldo utang bank jangka panjang tersebut di atas dicatat dan disajikan pada laporan posisi keuangan tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif tahunan.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman atas kredit investasi tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 191.281.543.242 dan Rp 197.209.953.610, (kontraktual; Rp 192.000.000.000 dan Rp 198.000.000.000).

Pembayaran fasilitas pinjaman tersebut pada 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, masing-masing sebesar Rp 6.000.000.000 dan Rp 17.250.000.000.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan hotel "Vasa Indonesia" milik TI dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 277 yang dimiliki oleh TI.

Selama periode perjanjian kredit, TI tanpa pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri tidak boleh melakukan hal-hal antara lain melakukan perubahan Anggaran Dasar, memindahtangankan barang jaminan, membagikan dividen dan menjaminkan harta kekayaan TI kepada pihak lain.

17. UTANG USAHA

Akun ini merupakan utang kepada berbagai pemasok dari unit usaha hotel dan real estat dengan rincian, sebagai berikut:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Pihak ketiga - Rupiah	<u>10.095.934.350</u>	<u>11.913.845.788</u>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

17. UTANG USAHA (lanjutan)

Rincian umur utang dihitung sejak tanggal terjadinya utang:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Lewat jatuh tempo:		
1 - 30 hari	6.667.582.798	6.221.374.237
31 - 60 hari	1.130.015.786	2.758.102.126
61 - 90 hari	863.654.748	1.158.865.891
> 90 hari	1.434.681.018	1.775.503.534
Jumlah	<u>10.095.934.350</u>	<u>11.913.845.788</u>

18. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Pihak ketiga</u>		
PT Abdael Nusa (Catatan 35)	9.750.650.000	9.750.650.000
Lain-lain		
KSO Mitra Satya	13.401.922.740	19.461.092.589
PT Alkonusa Teknik Interkon	7.562.414.683	7.904.566.933
PT Indalex	5.677.032.500	5.677.032.500
PT Life Stone	3.455.518.553	4.095.605.001
PT Impaq Era Baru	2.735.050.213	2.735.050.213
PT Nippo Tech Sejahtera	2.021.549.972	2.021.549.972
PT Superhelindo Jaya Perkasa	1.945.851.871	1.945.851.871
PT Interjaya Surya Megah	1.722.349.200	1.722.349.200
PT Surya Pertiwi	1.676.165.088	1.690.817.088
Lain-lain (masing-masing (di bawah Rp 1 milyar)	36.733.397.313	45.163.500.269
Jumlah	<u>86.681.902.133</u>	<u>102.168.065.636</u>

Akun utang lain-lain pihak ketiga merupakan liabilitas kepada kontraktor dan pemasok atas penyelesaian pengembangan tanah dan pembangunan kantor dan kondotel.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

19. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Jangka pendek:</u>		
Uang muka penjualan		
Penjualan apartemen dan perkantoran	32.730.967.556	54.898.736.732
Penjualan tanah dan bangunan	26.217.615.769	803.230.651
Pendapatan diterima di muka		
Sewa	7.348.499.185	3.606.485.227
Jumlah jangka pendek	<u>66.297.082.510</u>	<u>59.308.452.610</u>
<u>Jangka panjang:</u>		
Uang muka penjualan		
Penjualan tanah dan bangunan	19.299.636.420	3.158.944.616
Penjualan apartemen dan perkantoran	-	14.739.137.954
Pendapatan diterima di muka		
Sewa	-	2.055.750.000
Jumlah jangka panjang	<u>19.299.636.420</u>	<u>19.953.832.570</u>

Uang muka penjualan tanah dan bangunan merupakan uang muka yang diterima Grup atas penjualan tanah dan bangunan yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

Uang muka penjualan apartemen dan perkantoran terutama merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan atas penjualan apartemen dan perkantoran The 100 Residence dan Voza yang terletak di Surabaya yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

20. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka terdiri dari:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 ayat 2	2.477.151.148	2.582.260.483
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)		
Masukan	38.512.875.713	36.229.288.447
Jumlah	<u>40.990.026.861</u>	<u>38.811.548.930</u>

b. Utang Pajak

Utang pajak terdiri dari:

	<u>31 Maret 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 ayat 2	660.849.860	837.290.857

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Utang Pajak (lanjutan)

Utang pajak terdiri dari:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Pajak Penghasilan: (lanjutan)		
Pasal 21	316.230.402	296.563.664
Pasal 23	34.636.585	96.619.387
Pasal 25	12.299.396	12.299.396
Pasal 29	165.191.188	165.191.188
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)		
Keluaran	551.995.813	154.750.739
Pajak Pembangunan 1	1.195.467.304	1.814.368.650
Jumlah	2.936.670.548	3.377.083.881

c. Beban Pajak Final

Beban pajak final terdiri dari:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Perusahaan	369.780.321	16.511.364
Entitas Anak	172.498.895	522.158.264
Jumlah	542.279.216	538.669.628

d. Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian terdiri dari komponen sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Pajak kini		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	28.599.250
Sub - Jumlah	-	28.599.250
Pajak tangguhan		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	-
Sub - Jumlah	-	-
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	-	28.599.250

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.105.405.283	(3.228.683.634)
Bagian atas laba bersih Entitas Asosiasi Rugi Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(1.452.940.828)	(1.435.025.971)
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	4.982.409.410	2.748.861.115
	-	53.502.142
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	4.634.873.865	(1.861.346.348)
Beda tetap:		
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(14.694.635.919)	(923.435.682)
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	10.059.762.054	2.784.782.030
Taksiran penghasilan kena pajak - Perusahaan - tahun berjalan	-	-

Beban pajak penghasilan (tahun berjalan) dan perhitungan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Taksiran penghasilan kena pajak (dibulatkan)		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	187.362.000
Jumlah	-	187.362.000
Beban pajak penghasilan - tahun berjalan		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	28.599.250
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - tahun berjalan	-	28.599.250
Pajak penghasilan dibayar di muka		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	(36.898.188)	(1.780.392)
Jumlah pajak penghasilan dibayar di muka	(36.898.188)	(1.780.392)

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Taksiran utang (klaim) pajak penghasilan		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	(36.898.188)	26.818.858
Jumlah	(36.898.188)	26.818.858

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan dengan beban pajak penghasilan seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.105.405.283	(3.228.683.634)
Bagian atas laba bersih Entitas Asosiasi	(1.452.940.828)	(1.435.025.971)
Rugi Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	4.982.409.410	2.748.861.115
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	-	53.502.142
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	4.634.873.865	(1.861.346.348)
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan (dibulatkan)	4.634.873.000	(1.861.346.000)
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	1.158.718.250	(465.336.250)
Pengaruh pajak atas beda tetap: Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(3.673.658.980)	(230.858.920)
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	2.514.940.730	696.195.170
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	28.599.250
Jumlah	-	28.599.250

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Grup menghitung, menetapkan dan membayar secara sendiri pajak penghasilannya (*self-assessment*). Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.

21. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Gaji dan tunjangan	5.786.088.957	1.879.491.377
Listrik, air, gas dan telepon	997.560.547	1.117.388.167
Pemeliharaan dan perbaikan	143.872.199	1.056.465.198
Lain-lain	2.522.943.648	2.653.406.203
Jumlah	9.450.465.351	6.706.750.945

22. ESTIMASI LIABILITAS ATAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, berdasarkan laporannya pada tanggal 4 Maret 2019 yang menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Asumsi-asumsi pokok yang digunakan dalam perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10%	10%
Tingkat pengunduran diri tahunan		
Umur 18 - 44 tahun	3% - 5%	3% - 5%
Umur 45 - 54 tahun	1%	1%
Tingkat diskonto (per tahun)	8,6%	8,6%
Tabel mortalitas	Indonesia - III (2011)	Indonesia - III (2011)
Usia pensiun (tahun)	56	56

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, adalah sebagai berikut:

a. Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	1.081.089.601	1.018.652.817
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	1.081.089.601	1.018.652.817

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

22. ESTIMASI LIABILITAS ATAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

b. Beban (penghasilan) imbalan kerja karyawan

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Biaya jasa kini	99.585.871	165.359.892
Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	99.585.871	165.359.892

c. Mutasi nilai bersih atas liabilitas imbalan kerja karyawan

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Saldo awal liabilitas bersih	1.018.652.817	861.814.077
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan	99.585.871	305.435.088
Jumlah yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	(37.149.087)	(148.596.348)
Saldo akhir liabilitas bersih	1.081.089.601	1.018.652.817

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

23. MODAL SAHAM

Rincian kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Global Sukses Makmur Sentosa	8.449.990.000	84,9245%	844.999.000.000
PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni	10.000	0,0001%	1.000.000
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan di bawah 5%)	1.500.000.000	15,0754%	150.000.000.000
Jumlah	9.950.000.000	100,0000%	995.000.000.000

Berdasarkan Sirkular Rapat Pemegang Saham Perusahaan sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Rahayu Ningsih, S.H., No. 20, pada tanggal 26 Maret 2018, pemegang saham Perusahaan antara lain menyetujui hal-hal sebagai berikut:

- Perubahan status Perusahaan dari semula Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, sehingga nama Perusahaan menjadi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk serta mengubah seluruh Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
- Perubahan nilai nominal saham dari Rp 1.000.000 per saham menjadi Rp 100 per saham.
- Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan rencana penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat melalui pasar modal sebanyak-banyaknya sejumlah 1.500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

23. MODAL SAHAM (lanjutan)

Akta perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0006981.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 28 Maret 2018.

Berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris pada tanggal 1 Agustus 2018, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Rahayu Ningsih, S.H., No. 11, pada tanggal 14 Agustus 2018, sehubungan dengan efektifnya Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan, para pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan dari Rp 845.000.000.000 menjadi Rp 995.000.000.000 atau meningkat sebesar Rp 150.000.000.000, yang diambil secara penuh oleh masyarakat melalui penawaran umum saham Perusahaan. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat penerimaan pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0232958 pada tanggal 15 Agustus 2018.

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh. Persyaratan permodalan eksternal tersebut akan dipertimbangkan oleh Grup dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tahunan berikutnya.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan usulan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan tambahan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018.

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan rasio *debt to equity* dan rasio *gearing*.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Dampak penerapan PSAK No. 70 (Catatan 2ab)	189.271.848.250	189.271.848.250
Agio saham sehubungan penawaran umum saham (Catatan 1b)	94.500.000.000	94.500.000.000
Biaya emisi efek ekuitas	(2.650.856.639)	(2.650.856.639)
Selisih nilai kombinasi bisnis entitas Sepengendali (Catatan 4)	28.436.650.518	28.436.650.518
Jumlah	309.557.642.129	309.557.642.129

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

25. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, kepentingan non-pengendali (KNP) atas ekuitas Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
PT Global Wisata Paradise	166.909.099.729	168.133.718.266
PT Rodeco Indonesia	26.656.264.576	26.638.495.742
PT Sea Sentosa Indonesia	24.021.480.091	23.835.036.533
PT Sentral Indah Prima Sentosa Primasentosa	5.249.345.472	5.286.397.452
PT Tanrise Property Indonesia	138.145.905	138.255.031
PT Millenium Mega Mulia	2.065.422	2.078.972
PT Tanrise Jaya Indonesia	1.378.671	2.232.252
PT Mandiri Berkah Sentosa	1.244.092	1.243.675
PT Tanrise Mahkota Indonesia	1.205.289	1.223.873
PT Karya Sukses Makmur Sentosa	1.018.655	1.025.301
Jumlah	222.981.247.902	224.039.707.097

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018 kepentingan non-pengendali (KNP) atas laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
PT Global Wisata Paradise	(1.218.533.060)	(2.038.978.340)
PT Sea Sentosa Indonesia	186.443.558	162.491.653
PT Sentral Indah Prima Sentosa	(37.051.980)	(18.245.821)
PT Rodeco Indonesia	18.125.547	431.893.213
PT Tanrise Property Indonesia	(165.919)	(222.529)
PT Tanrise Mahkota Indah	(18.584)	(2.008)
PT Tanrise Jaya Indonesia	(3.804)	(11.843)
PT Karya Sukses Makmur Sentosa	644	811
PT Mandiri Berkah Sentosa	417	(1.111)
PT Millenium Mega Mulia	(45)	(6.110)
PT Damai Anugrah Sukses	-	27.984
Jumlah	(1.051.203.226)	(1.463.054.101)

26. PENDAPATAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Penjualan dari:		
<i>Townhouses</i>	12.820.576.043	660.454.545
Kondotel dan ruang kantor	-	6.743.343.004
Apartemen	-	6.267.961.594
Pendapatan dari:		
Hotel	33.082.562.637	29.354.178.074
Sewa gudang dan rumah toko (Catatan 12)	1.274.757.677	195.909.595
Jumlah	47.177.896.357	43.221.846.812

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

26. PENDAPATAN USAHA (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak-pihak berelasi (Catatan 30).

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga dengan jumlah melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
<u>Beban pokok penjualan</u>		
<i>Townhouses</i>	6.306.501.863	210.833.342
Kondotel dan ruang kantor	-	2.978.036.169
Apartemen	-	2.894.274.972
<u>Beban langsung</u>		
Hotel	21.742.692.845	19.787.261.255
Sewa gudang dan rumah toko (Catatan 12)	478.307.447	353.330.836
Jumlah	<u>28.527.502.155</u>	<u>26.223.736.574</u>

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, terdapat pembelian yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi (Catatan 30).

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian.

28. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Komisi pemasaran dan penjualan	1.130.584.038	54.759.393
Iklan dan promosi	659.776.535	415.604.219
Lain-lain	330.593.659	309.896.333
Jumlah	<u>2.120.954.232</u>	<u>780.259.945</u>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Gaji, tunjangan, upah dan imbalan kerja karyawan	6.430.649.409	5.775.513.047
Utilitas	3.455.315.863	2.722.491.817
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 13 dan 14)	2.027.184.802	1.643.843.892
Jasa manajemen (Catatan 35)	1.407.184.901	1.371.548.181
Pajak dan perijinan	830.054.660	164.165.512
Jasa profesional	648.423.326	610.952.826
Asuransi	260.741.437	232.663.761
Keamanan	246.107.485	353.537.774
Sewa	139.705.555	152.166.667
Perjalanan dinas	109.106.969	46.437.129
Perbaikan dan pemeliharaan	72.149.938	244.550.659
Lain-lain	1.220.181.638	5.252.840.298
Jumlah	16.846.805.983	18.570.711.563

30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Grup, dalam kegiatan usaha normal, melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi.

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%)	
	31 Maret 2019	31 Desember 2018	31 Maret 2019	31 Desember 2018
<u>Piutang Usaha</u>				
PT Sariguna Primatirta Tbk	-	1.662.545.445	-	0,07

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%)	
	31 Maret 2019	31 Desember 2018	31 Maret 2019	31 Desember 2018
<u>Uang muka penjualan - Penjualan Apartemen dan Perkantoran</u>				
Jangka pendek:				
Belinda Natalia	1.708.884.193	1.708.884.193	0,35	0,34
Melisa Patricia	1.103.374.511	1.103.374.511	0,23	0,22
Robert Christian	1.103.374.511	1.103.374.511	0,23	0,22
Caroline Novilia	1.103.374.511	1.103.374.511	0,23	0,22
Jumlah	5.019.007.726	5.019.007.726	1,04	1,00

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%)	
	31 Maret 2019	31 Desember 2018	31 Maret 2019	31 Desember 2018
<u>Pendapatan diterima di muka - Sewa</u>				
Jangka pendek:				
PT Sariguna Primatirta Tbk	233.333.333	183.333.333	0,05	0,04
PT CMN Internasional Indonesia	180.000.000	45.000.000	0,04	0,01
PT Voda Indonesia	115.833.333	248.333.333	0,02	0,05
PT Ragam Tangguh Fortindo	55.000.000	20.000.000	0,00	0,01
PT Sentralsari Primasentosa	39.958.333	73.250.000	0,01	0,01
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	37.500.000	75.000.000	0,01	0,01
PT Herbal Husada Indonesia	13.750.000	27.500.000	0,00	0,01
PT Sarinabati Husada	5.013.000	20.053.333	0,01	0,01
PT Sanutama Sentral Sentosa	4.506.667	11.266.667	0,00	0,01
PT Avione Surya Cemerlang		25.000.000	-	0,01
Jumlah	684.894.666	728.736.666	0,14	0,17

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Akun yang Bersangkutan (%)	
	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
<u>Pendapatan sewa</u>				
PT Voda Indonesia	132.500.000	-	10,93	-
PT CMN International Indonesia	90.000.000	58.750.000	7,06	29,99
PT Sariguna Primatirta Tbk	87.500.000	-	6,86	-
PT Sentralsari Primasentosa	46.625.000	-	3,66	-
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	37.500.000	-	2,94	-
PT Avione Surya Cemerlang	25.000.000	-	1,96	-
PT Ragam Tangguh Fortindo	25.000.000	-	1,96	-
PT Sarinabati Husada	15.040.000	-	1,18	-
PT Herbal Husada Indonesia	13.750.000	-	1,08	-
PT Sanutama Sentral Sentosa	6.760.000	-	0,53	-
Jumlah	479.675.000	58.750.000	37,63	29,99

<u>Pendapatan - kondotel</u>				
PT Sariguna Primatirta Tbk	-	1.828.800.000	-	19,00
Belinda Natalia	-	616.826.732	-	6,06
Jumlah	-	2.445.626.732	-	-

<u>Beban jasa manajemen</u>				
PT Tanly Internasional Manajemen	885.675.678	737.317.314	62,94	53,76
PT Tanly Wisata Indonesia	204.157.967	224.874.585	14,51	16,40
PT Target Sukses Properti	270.000.000	270.000.000	19,19	19,69
PT Tanly Wisata Nusantara	47.351.256	139.356.282	3,36	10,15
Jumlah	1.407.184.901	1.371.548.181	100,00	100,00

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Syarat dan Ketentuan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Berdasarkan Perjanjian Utang tanggal 11 Mei 2018 antara PT Global Sukses Makmur Sentosa (GSMS) dengan Perusahaan, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dengan jumlah maksimum sebesar Rp 60.000.000.000 yang akan dicairkan secara bertahap untuk keperluan modal kerja Perusahaan. Pinjaman tersebut memiliki jangka waktu selama 1 tahun dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan antara GSMS dengan Perusahaan, dan dikenakan bunga tahunan sebesar 8%. Pada bulan Juli 2018 seluruh pinjaman tersebut telah dilunasi.

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa, Perusahaan menyewakan tanah dan bangunan kepada PT Sariguna Primatirta Tbk, dengan masa sewa 1 tahun, terakhir telah diperpanjang sampai dengan tanggal 1 Desember 2019 dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa, Perusahaan menyewakan bangunan kepada PT Voda Indonesia dengan masa sewa 1 tahun, terakhir diperpanjang sampai dengan tanggal 4 Juli 2019.

Berdasarkan beberapa perjanjian sewa menyewa, Perusahaan dan beberapa pihak-pihak berelasi telah menandatangani beberapa perjanjian sewa menyewa bangunan dengan masa sewa berkisar antara 1-2 tahun yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara 3 April 2017 sampai dengan 2 Oktober 2019 dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Berikut ini adalah rincian transaksi berdasarkan sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi	Sifat Relasi	Jenis Transaksi
PT Global Sukses Makmur Sentosa	Entitas Induk	Transaksi keuangan, uang muka setoran modal dan jaminan pinjaman
Silvergain Sinergy Sdn. Bhd.	Entitas Sepengendali	Transaksi keuangan
Belinda Natalia	Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Melisa Patricia	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Robert Christian Tanoko	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Caroline Novilia	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama	Transaksi usaha dan keuangan
Hermanto Tanoko	Komisaris Utama/Pihak Pengendali	Jaminan pinjaman
PT Sariguna Prima Tirta Tbk	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Tanly Internasional Manajemen	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT CMN International Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sentralsari Primasentosa	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Avione Surya Cemerlang	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Origin Resto Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Voda Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Ragam Tangguh Fortindo	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sarinabati Husada	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Sanutama Sentral Sentosa	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Herbal Husada Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Tanly Wisata Indonesia	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha
PT Tanly Wisata Nusantara	Entitas Sepengendali	Transaksi usaha

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang disepakati kedua belah pihak yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak tidak berelasi.

Manajemen kunci Perusahaan terdiri dari semua anggota komisaris, direksi dan manajemen Perusahaan.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, jumlah beban yang diakui Perusahaan sehubungan dengan kompensasi bruto bagi manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Imbalan kerja jangka pendek (dalam milyar Rupiah)	1,00	0,75

Jumlah dalam tabel di atas merupakan jumlah yang diakui sebagai biaya selama periode pelaporan sehubungan dengan kompensasi yang diberikan kepada personil manajemen kunci tersebut.

31. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	Mata Uang Asing		Ekuivalen Dalam Rupiah	
	31 Maret 2019	31 Desember 2018	31 Maret 2019	31 Desember 2018
<u>Aset</u>				
Kas dan setara kas	US\$ 61.824	US\$ 62.199	880.627.387	900.735.360

Manajemen secara berkelanjutan senantiasa mengevaluasi struktur aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing. Grup tidak memiliki risiko perubahan mata uang asing yang signifikan karena sebagian besar transaksi dilakukan dalam Rupiah dan Grup tidak memiliki liabilitas dalam mata uang asing.

32. LABA (RUGI) PER SAHAM

Labanya (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan konsolidasian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar pada periode yang bersangkutan. Perhitungannya adalah sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Labanya (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Entitas Induk	1.614.329.293	(2.332.898.411)
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	9.950.000.000	7.773.800.000
Labanya per saham	0,16	(0,30)

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam transaksi normal Grup, secara umum terekspos risiko keuangan, yaitu risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Catatan ini menjelaskan mengenai eksposur Grup terhadap masing-masing risiko di atas dan pengungkapan secara kuantitatif termasuk seluruh eksposur risiko serta merangkum kebijakan dan proses-proses yang dilakukan untuk mengukur dan mengelola risiko yang timbul.

Direksi Grup bertanggung jawab dalam melaksanakan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup secara keseluruhan program manajemen risiko keuangan Grup difokuskan pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak pada kinerja keuangan Grup.

Kebijakan manajemen Grup mengenai risiko keuangan adalah sebagai berikut:

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, profil instrumen keuangan Grup yang dipengaruhi bunga adalah:

	31 Maret 2019		
	Kurang dari 1 tahun	Lebih dari 1 tahun	Nilai Tercatat
Suku bunga mengambang			
Kas di bank dan setara kas	233.419.909.548	-	233.419.909.548
Utang bank jangka pendek	(85.217.140.805)	-	(85.217.140.805)
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(24.123.461.538)	-	(24.123.461.538)
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	(174.122.600.935)	(174.122.600.935)
Bersih	<u>124.079.307.205</u>	<u>(174.122.600.935)</u>	<u>(50.043.293.730)</u>
	31 Desember 2018		
	Kurang dari 1 tahun	Lebih dari 1 tahun	Nilai Tercatat
Suku bunga mengambang			
Kas di bank dan setara kas	269.347.534.439	-	269.347.534.439
Utang bank jangka pendek	(85.675.513.355)	-	(85.675.513.355)
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(30.123.461.538)	-	(30.123.461.538)
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	(174.831.876.687)	(174.831.876.687)
Bersih	<u>153.548.559.546</u>	<u>(174.831.876.687)</u>	<u>(21.283.317.141)</u>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Analisis sensitivitas suku bunga

Grup terpengaruh risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka pendek dan utang bank jangka panjang dengan suku bunga mengambang Grup. Grup mengelola risiko ini dengan melakukan pinjaman dari bank yang dapat memberikan tingkat suku bunga yang lebih rendah dari bank lain.

Tabel berikut ini menunjukkan sensitivitas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pinjaman. Dengan asumsi variabel lain konstan, laba sebelum beban pajak dipengaruhi oleh tingkat suku bunga mengambang sebagai berikut:

	Kenaikan/ Penurunan Dalam Satuan Poin	Dampak Terhadap Laba Sebelum Pajak
31 Maret 2019		
Rupiah	+50	(1.417.316.016)
Rupiah	-50	1.417.316.016
31 Desember 2018		
Rupiah	+50	(1.453.154.258)
Rupiah	-50	1.453.154.258

Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko atas kerugian keuangan Grup jika pelanggan atau pihak lain dari instrumen keuangan gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Risiko ini timbul dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset tidak lancar lainnya Grup. mengelola dan mengendalikan risiko kredit dari piutang usaha dan piutang lain-lain dengan memantau batasan periode tunggakan piutang tiap pelanggan.

Eksposur atas Risiko Kredit

Nilai tercatat dari aset keuangan mencerminkan nilai eksposur kredit maksimum. Nilai eksposur kredit maksimum pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

31 Maret 2019						
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak ada Penurunan Nilainya	Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Diturunkan Nilainya			Telah Jatuh Tempo dan Diturunkan Nilainya	Jumlah
		1 - 30 hari	31 - 60 hari	61 - 90 hari		
Piutang usaha	-	9.303.482.019	423.073.562	1.179.309.639	-	10.905.865.220
31 Desember 2018						
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak ada Penurunan Nilainya	Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Diturunkan Nilainya			Telah Jatuh Tempo dan Diturunkan Nilainya	Jumlah
		1 - 30 hari	31 - 60 hari	61 - 90 hari		
Piutang usaha	-	10.556.903.636	1.215.669.771	1.560.270.212	-	13.332.843.619

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul jika Grup mengalami kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangan sesuai dengan waktu maupun jumlah yang telah ditetapkan sebelumnya.

Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas dalam upaya pemenuhan liabilitas keuangan Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo liabilitas keuangan.

Rincian jatuh tempo liabilitas keuangan (tidak termasuk bunga) yang dimiliki adalah sebagai berikut:

31 Maret 2019						
	<= 1 bulan	1 - 3 bulan	3 - 6 bulan	6 - 12 bulan	>= 12 bulan	Jumlah
Utang usaha	-	6.667.582.798	3.428.351.552	-	-	10.095.934.350
Utang lain-lain	-	-	86.681.902.133	-	-	86.681.902.133
Biaya masih harus dibayar	9.450.465.351	-	-	-	-	9.450.465.351
Utang bank	-	-	-	109.340.602.343	174.122.600.935	283.463.203.278
Jumlah	9.450.465.351	6.667.582.798	90.110.253.685	109.340.602.343	174.122.600.935	389.691.505.112

31 Desember 2018						
	<= 1 bulan	1 - 3 bulan	3 - 6 bulan	6 - 12 bulan	>= 12 bulan	Jumlah
Utang usaha	-	6.221.374.237	5.692.471.551	-	-	11.913.845.788
Utang lain-lain	-	3.512.526.245	98.655.539.391	-	-	102.168.065.636
Biaya masih harus dibayar	6.706.750.945	-	-	-	-	6.706.750.945
Utang bank	-	-	-	115.798.974.893	174.831.876.687	290.630.851.580
Jumlah	6.706.750.945	9.733.900.482	104.348.010.942	115.798.974.893	174.831.876.687	411.419.513.949

Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar adalah nilai dimana suatu instrumen keuangan dapat dipertukarkan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar, dan bukan merupakan nilai penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto. Instrumen keuangan Grup terdiri dari aset keuangan dan liabilitas keuangan.

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018:

31 Maret 2019		
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
<u>Aset Lancar</u>		
Kas dan setara kas	233.761.875.680	233.761.875.680
Piutang usaha	10.905.865.220	10.905.865.220
Piutang lain-lain	1.584.012.722	1.584.012.722
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Aset tidak lancar lainnya	6.484.506.343	6.484.506.343
Jumlah Aset Keuangan	252.736.259.965	252.736.259.965

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
 31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
 (DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

	31 Maret 2019	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Liabilitas Keuangan		
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>		
Utang bank	85.217.140.805	85.217.140.805
Utang usaha	10.095.934.350	10.095.934.350
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	86.681.902.133	86.681.902.133
Uang muka penjualan	58.948.583.325	58.948.583.325
Biaya masih harus dibayar	9.450.465.351	9.450.465.351
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	24.123.461.538	24.123.461.538
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Uang muka penjualan	19.299.636.420	19.299.636.420
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	174.122.600.935	174.122.600.935
Jumlah Liabilitas Keuangan	467.939.724.857	467.939.724.857

	31 Desember 2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
<u>Aset Lancar</u>		
Kas dan setara kas	269.560.883.477	269.560.883.477
Piutang usaha	13.332.843.619	13.332.843.619
Piutang lain-lain	443.063.287	443.063.287
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Aset tidak lancar lainnya	10.613.509.351	10.613.509.351
Jumlah Aset Keuangan	293.950.299.734	293.950.299.734

Liabilitas Keuangan		
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>		
Utang bank	85.675.513.355	85.675.513.355
Utang usaha	11.913.845.788	11.913.845.788
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	102.168.065.636	102.168.065.636
Uang muka penjualan	55.701.967.383	55.701.967.383
Biaya masih harus dibayar	6.706.750.945	6.706.750.945
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	30.123.461.538	30.123.461.538

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

	31 Desember 2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Liabilitas Keuangan (lanjutan)		
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Uang muka penjualan	17.898.082.570	17.898.082.570
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	174.831.876.687	174.831.876.687
Jumlah Liabilitas Keuangan	485.019.563.902	485.019.563.902

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan ditentukan berdasarkan jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi kini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan bukan merupakan penjualan yang dipaksakan atau likuidasi.

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

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

Manajemen menetapkan bahwa nilai wajar aset dan liabilitas jangka pendek diasumsikan sama dengan nilai tercatatnya karena akan jatuh tempo dalam waktu singkat.

Manajemen menetapkan bahwa nilai wajar aset dan liabilitas keuangan jangka panjang yang tidak memiliki kuotasi harga di pasar aktif dan/atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal adalah kurang lebih sebesar nilai tercatatnya.

35. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

Perusahaan

- Berdasarkan Akta Notaris Julia Seloadji, S.H. No. 81 tanggal 26 Oktober 2016. Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama untuk mengembangkan lahan di desa Domas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, luas lahan sebesar 13,88 ha. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Abdael Nusa dengan nama JO Jaya Abdael dan nama proyek Grand Sunrise. Operasi bersama tersebut dikelola secara terpisah melalui badan pengelola operasi bersama (BP KSO). Kegiatan operasional badan pengelola dilaksanakan oleh perwakilan dari Perusahaan. Laba atau rugi dari operasi akan didistribusikan dengan persentase sebesar 65% untuk Perusahaan dan 35% untuk PT Abdael Nusa. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sampai dengan 26 Oktober 2021.

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2019			
	Total Aset	Total Liabilitas	Total Pendapatan	Laba Bersih
JO Jaya Abdael	65.210.524.840	62.665.732.790	16.813.577.508	4.802.156.395

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

35. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

31 Desember 2018

	Total Aset	Total Liabilitas	Total Pendapatan	Rugi Bersih
JO Jaya Abdael	57.101.652.644	59.359.016.989	8.911.869.565	59.871.339

Entitas Anak

PT Tanrise Indonesia (TI)

- a. Pada tanggal 8 Juli 2013, DVI, Entitas Anak TI, menandatangani Kontrak Kerjasama Pengelolaan Hotel yang berlokasi di Jalan HR. Muhammad No. 31, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya dengan PT Tanly International Manajemen (TIM). Dalam perjanjian tersebut, kedua pihak setuju untuk bekerja sama dalam mengelola hotel, dimana DVI bertindak sebagai pengelola dan TIM bertindak sebagai pemberi jasa manajemen. DVI wajib membayar imbalan jasa sebesar 2% dari pendapatan kotor dan persentase proporsional dari laba kotor operasional sejak November 2016. Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, jumlah beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 885.675.678 dan Rp 737.317.314 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- b. Pada tanggal 2 Januari 2018, TI, menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PT Target Sukses Properti, pihak berelasi. PT Target Sukses Properti akan memberikan jasa manajemen kepada TI. Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, jumlah beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 270.000.000 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- c. Berdasarkan perjanjian pengelolaan sewa unit kondotel Vasa Surabaya antara DVI, Entitas Anak, dengan pemilik kondotel, DVI akan melakukan pembagian pendapatan sewa kepada pemilik kondotel berdasarkan persentase yang telah ditentukan setelah semua pendapatan bersih kondotel yang diperoleh dari hasil sewa unit-unit kondotel dikurangi dengan seluruh biaya operasional. Pembagian ini akan dilakukan setiap tahun dimulai dari periode tahun sejak tanggal pembukaan resmi kondotel, kecuali terdapat kerugian pada periode tersebut.
- d. Berdasarkan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara TI dengan Tuan Njiaw Yensen Sundoro yang dinyatakan pada akta notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 11 tanggal 21 Desember 2017 dimana TI membeli tanah yang terletak di Kelurahan Putat Gedhe (HR Muh Surabaya) seluas 1.027 m². Sampai dengan tanggal 31 Maret 2019, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebesar Rp 17.000.000.000 dan dicatat sebagai bagian dari "Uang Muka Pembelian Tanah" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT Melindo Millenium Makmur (MEL)

- a. Pada tanggal 2 Februari 2018, MEL menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai kesepakatan MEL dengan TWI. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk MEL. Sebagai kompensasinya, MEL akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

35. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Melindo Millenium Makmur (MEL) (lanjutan)

- *Base Fee* sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- *Central Support Fee* 3% dari Pendapatan.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, masing-masing sebesar Rp 85.320.754 dan Rp 129.410.259 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)

- a. Pada tanggal 3 Oktober 2014, SPI menandatangani perjanjian sewa menyewa 8 unit bangunan ruko yang terletak di Desa Banjararum, Desa Singosari, dengan PT Royal Realty. Jangka waktu perjanjian sewa tersebut selama 5 tahun dan akan berakhir pada tanggal 2 Oktober 2019.
- b. Pada tanggal 2 Januari 2018, SPI menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SPI dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk SPI. Sebagai kompensasinya, SPI akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- *Base Fee* sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tanggal 31 Maret 2019 dan 2018, masing-masing sebesar Rp 26.783.896 dan Rp 78.521.153 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Belindo Bintang Buana (BBB)

- a. Pada tanggal 25 Juli 2009, BBB menandatangani perjanjian sewa menyewa gedung yang terletak di Jl A. Yani 41-43, Gedangan Sidoarjo dengan PT Sariguna Primatirta Tbk. Jangka waktu perjanjian sewa tersebut selama 5 tahun ("masa sewa pertama"). Selanjutnya, berdasarkan addendum perjanjian sewa menyewa gedung pada tanggal 1 Mei 2011, BBB dan PT Sariguna Primatirta Tbk menyetujui perubahan masa sewa pertama yang semula 5 tahun menjadi 7 tahun dan terakhir telah diperpanjang hingga 31 Mei 2017. Setelah masa berakhir, perjanjian tersebut sudah tidak diperpanjang kembali.

Pada tanggal 2 Januari 2018, BBB menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan BBB dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk BBB. Sebagai kompensasinya, BBB akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

35. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Belindo Bintang Buana (BBB)

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada 31 Maret 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 20.567.360 dan Rp 60.835.129 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)

- a. Pada tanggal 2 Januari 2018, SMMA menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SMMA dengan TWI. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk SMMA. Sebagai kompensasinya, SMMA akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *insentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Insentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Insentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Insentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- *Central Support Fee* 3% dari Pendapatan.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada 31 Maret 2019 dan 2018, masing-masing sebesar Rp 118.837.213 dan Rp 95.464.326 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

36. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

- a. Aktivitas Non - Kas

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2019 (Tiga Bulan)	2018 (Tiga Bulan)
Setoran modal saham melalui reklasifikasi tambahan modal disetor lainnya	-	217.350.000.000
Reklasifikasi uang muka investasi ke investasi Entitas Asosiasi	-	2.500.000.000

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 MARET 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 MARET 2019 DAN 31 MARET 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

36. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)

b. Rekonsiliasi utang neto

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian adalah sebagai berikut :

	<u>1 Januari 2019</u>	<u>Arus Kas</u>	<u>31 Maret 2019</u>
Utang bank jangka pendek	85.675.513.355	(458.372.550)	85.217.140.805
Utang bank jangka panjang	204.955.338.225	(6.709.275.752)	198.246.062.473
Jumlah	<u>290.630.851.580</u>	<u>(7.167.648.302)</u>	<u>283.463.203.278</u>
	<u>1 Januari 2018</u>	<u>Arus Kas</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Utang bank jangka pendek	5.710.919.943	79.964.593.412	85.675.513.355
Utang bank jangka panjang	225.024.839.221	(20.069.500.996)	204.955.338.225
Jumlah	<u>230.735.759.164</u>	<u>59.895.092.416</u>	<u>290.630.851.580</u>

37. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Berikut ini ikhtisar beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) - IAI yang relevan untuk Perusahaan, namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian 31 Maret 2019:

Efektif berlaku pada atau setelah 1 Januari 2020:

- PSAK No. 71 - "Instrumen Keuangan".
- PSAK No. 72 - "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".
- PSAK No. 73 - "Sewa".
- Amandemen PSAK No. 71 - "Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif".

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